# Vom Rentengeschäft des älteren deutschen Rechtes zur Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches.

---

Inaugural-Dissertation

der

**juristischen Fakultät**

der

**Friedrich-Alexanders-Universität zu Erlangen**

vorgelegt von

**Julius Fuchslocher**
aus Fulda
Gerichtsreferendar in Düsseldorf.

ACAD. LUGD. BAT. BIBL.

Approbiert am 23. Mai 1905.

---

**Bonn,**
Carl Georgi, Universitäts-Buchdruckerei und Verlag
1906.

124

Referent: Univ.-Professor Dr. Sehling.

Meinem lieben Schwiegervater

Herrn Bürgermeister Dengler

in dankbarer Verehrung.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41542702_0120

# Einleitung.

Juristisch und wirtschaftlich von höchster Bedeutung und namentlich wegen der Wechselwirkungen zwischen dem deutschen und dem römischen Recht interessant zu betrachten sind die Belastungen eines Grundstücks. Das Bürgerliche Gesetzbuch bezeichnet so die Beschränkung des freien Eigentums an einem Grundstücke durch ein dingliches Recht an diesem und kennt als solche dinglichen Rechte: das Erbbaurecht, die Grunddienstbarkeiten und die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, das dingliche Vorkaufsrecht, die Reallasten und vier Formen des Grundstückspfandes: die Sicherungshypothek, die Verkehrshypothek, die Grundschuld und die Rentenschuld.

Während das römische Recht überhaupt nur vier dingliche Rechte an fremder Sache kennt, von denen Emphyteuse und Superficies nur bei Grundstücken, Servituten und Pfandrecht auch bei beweglichen Sachen vorkommen, hat das deutsche Recht eine weit grössere Zahl solcher Rechte ausgebildet. Diese Tatsache erklärt sich einmal daraus, dass das deutsche Recht infolge der Dehnbarkeit des Begriffes Gewere die Begriffe von Eigentum und dinglichem Recht nicht bestimmt voneinander zu trennen weiss, sondern im Gesamteigentum und dem geteilten Eigentum, einem

dominium utile im Gegensatz zum dominium directum, Zwischenformen geschaffen hat.

Ausserdem weiss das alte deutsche Recht die Obligation nicht streng vom selbständigen dinglichen Recht an einer Sache zu scheiden und hat dadurch Rechtsverhältnisse geschaffen, bei denen mit einem dinglichen Recht ein Anspruch auf gewisse Leistungen einheitlich verknüpft ist. Speziell bei den Grundstücken hat das alte deutsche Recht noch dadurch Zwischenformen geschaffen, dass häufig Verhältnisse des öffentlichen Rechts in privatrechtliche Form eingekleidet wurden; es sei hier nur an viele eigentümliche Verhältnisse des Lehnrechtes und des gutsherrlich-bäuerlichen Rechtes erinnert.

Es soll hier von privatrechtlichen Grundstücksbelastungen in Form einer Rente, und zwar einer Geldrente die Rede sein, — das heisst von einer Belastung, welche das freie Eigentum an einem Grundstück durch ein derartiges dingliches Recht zugunsten eines Berechtigten einschränkt, dass auf Grund dessen an den Berechtigten — unter Ausschluss einer Kapitalschuld — periodisch wiederkehrende Geldzahlungen aus dem Grundstück zu leisten sind.

Wegen der Häufigkeit und überaus grossen Mannigfaltigkeit ähnlicher und verwandter Grundlasten im älteren deutschen Recht ist es erforderlich, namentlich für dessen Geltungsbereich den Umfang des Themas näher zu bestimmen. In Betracht kommen hier nur dingliche Grundlasten. Soweit Renten als ein persönliches Recht konstruiert werden, sind sie ausgeschlossen. Ferner ist hier nur von wiederkehrenden Leistungen in Geld die Rede; Institute, bei welchen diese ausschliesslich in anderen vertretbaren Sachen erfolgen, gehören nicht hierher. Es kommen ferner

nur Renten in Betracht, keine Grundzinse. Danach scheiden aus die Grundzinse, welche in das Gebiet des gutsherrlich-bäuerlichen Rechtes, des Feudalrechtes oder auch des allgemeinen Privatrechtes fallen, wie zum Beispiel der bei der Erbleihe anfangs zur Anerkennung des Obereigentums und als Entgelt für Besitz und Genuss des Grundstücks zu zahlende Zins. Es scheiden namentlich aus alle Grundzinse und Renten, welche nicht rein privatrechtlicher Natur sind, sondern in das öffentliche Recht hinüberspielen, wie wiederum die des Lehnrechtes und des gutsherrlich-bäuerlichen Rechtes, der Vogteizins und die Zehnten[1]).

Von diesen Grundzinsen haben allerdings viele im Laufe der Jahre mit Veränderung der juristischen und wirtschaftlichen Verhältnisse den Charakter von selbständigen und rein zivilrechtlichen Renten angenommen. Insoweit eine Übereinstimmung vorhanden ist, und eben weil dies der Fall ist, sind auch solche Renten zu berücksichtigen.

Ihrer juristischen Konstruktion nach stimmen freilich die hier zu behandelnden rentenmässigen Grundlasten mit den ausserhalb des Rahmens dieser Betrachtung liegenden im wesentlichen überein. Sie sind alle Reallasten. Durch sie wird das freie Eigentum an einem Grundstück derartig beschränkt, dass der Eigentümer als solcher zu einem wiederkehrenden aus dem Grundstück zu bewirkenden Tun oder Geben verpflichtet ist[2]).

---

1) Von den Zehnten kommen als Renten überhaupt nur die mit einem fixen Betrag von Geld oder Früchten angesetzten sogenannten „Sackzehnten“ in Betracht. Wenn die Zehnten in einem aliquoten Teil des Ertrages bestehen, erscheinen sie mehr als ein eigenes selbständiges Recht, nicht mehr als Rente.

2) Auch im römischen Recht finden sich Fälle einer Grund-

Im ganzen wirtschaftlichen und juristischen Leben des Mittelalters haben diese privatrechtlichen Grundstücksbelastungen in Form einer Geldrente eine höchst bedeutsame Rolle gespielt. Die fortschreitende Kultur einerseits, das Eindringen des römischen Rechtes mit kapitalistischer Grundstückbelastung andererseits haben zwar dies alte deutsche Institut verdrängt und ungebräuchlich gemacht, doch wurde der Gedanke an eine diesen Prinzipien entsprechende Grundstücksbelastung im 19. Jahrhundert neu belebt. Auch im Bürgerlichen Gesetzbuch ist verschiedentlich von einer Rente als Grundstücksbelastung die Rede. § 1199 Abs. 1 lautet: Eine Grundschuld kann in der Weise bestellt werden, dass in regelmässig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist (Rentenschuld). § 1105 Abs. 1 lautet: Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind (Reallast).

---

last in Rentenform, hauptsächlich als Staats- und Kommunallasten. Sie haben auch hier die Natur von Reallasten.

1. Grundsteuer. (l. 7 pr. de publice 39. 4. in vectigalibus ipsa praedia non personas conveniri.)

2. Die durch den Kommunalverband begründeten Lasten der Grundstücke, wie Kosten zur Unterhaltung der öffentlichen Anstalten (Kloake, Wasserleitungen, Wege etc.) Tit. Cod. de cursu publ. et angar. et paran. (12. 51) l. 18 § 21 de munerib. (50. 4) l. 6 § 4, 5, l. 18 § 25 eod. l. 27 § 3 de usufr. (7. 1) l. 39 § 5 de leg. l. 30. 1 u. § 3 de via publ. (43. 10).

Der emphyteutische Canon ist dagegen ebenso wie das Solarium bei der Superficies und andere nach denselben Grundsätzen konstruierte Zinse keine dingliche Belastung, sondern nur eine kontraktliche persönliche Leistung.

(Cf. Duncker a. a. O. Seite 58 f. und S. 191 ff., Albrecht a. a. O. S. 184, Note 458.)

Auch nach diesem Paragraph kann eine Geldrente den Gegenstand der Belastung bilden; die Leistungen müssen dann nur in Geld bestehen und regelmässig wiederkehrende sein.

Ferner bestimmt § 912 die Entschädigung für den Überbau durch eine Geldrente, § 917 für den Notweg desgleichen. Diese Renten haben gemäss § 914 Abs. 2 und 917 Abs. 2 den Charakter von Reallasten.

Der juristischen Konstruktion nach zerfallen also die rentenmässigen Grundstücksbelastungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs in zwei Gruppen. Sie können eine Reallast sein, wie im alten deutschen Recht, oder eine Rentenschuld, ein Grundstückspfandrecht.

## I. Deutsches Privatrecht.

### § 1.

### Begriffsbestimmung.

### Census reservativus und census constitutivus.

Das Rentengeschäft, dem wir im älteren deutschen Recht äusserst häufig begegnen, ist seit Mitte bis Ende des 12. Jahrhunderts ziemlich gleichzeitig in vielen Städten Nord- und Süddeutschlands aufgekommen. Seine essentialia bestehen darin, dass das Grundstück mit einer ewigen, an einen Berechtigten und dessen Rechtsnachfolger zu zahlenden Rente derartig belastet ist, dass stets der jeweilige Besitzer des Grundstücks zur Zahlung der Rente verpflichtet ist, für welche ausschliesslich das Grundstück haftet. Das Grundstück befindet sich dabei im vollen und freien Eigentum des Verpflichteten, und zwischen dem Verpflichteten und dem Berechtigten besteht auch kein persönliches Abhängigkeitsverhältnis.

Die älteren Juristen, welche stets bemüht waren, deutsche Institute nach römischem Vorbild in ein System zu bringen, schieden die privatrechtlichen Grundlasten in Form einer Rente in census reservativi und census constitutivi. Die Begriffe beider, des census reservativus und census constitutivus sind schwankend, und vielfach herrscht über die Grenze zwischen beiden ein noch immer nicht entschiedener Streit. Im wesentlichen gilt wohl folgendes: Der census reservativus ist der Zins, den sich der Eigentümer aus seinem eigenen Grundstück vorbehält, wenn er Besitz und Genuss oder auch das volle Eigentum des Grundstücks einem anderen überträgt. Hier macht sich also der Grundstückseigentümer zum Rentengläubiger.

Eine wirkliche Rente kann der census reservativus nur dann sein, wenn das belastete Grundstück in das volle Eigentum des Pflichtigen übergeht. Bekommt er nur Besitz und Genuss übertragen, so kann der Zins, den er leisten muss, keine wirkliche Rente, sondern stets nur irgend eine Form des Grundzinses sein, denn der Berechtigte behält dann das Eigentum des belasteten Grundstücks. Aber selbst die Fälle, bei welchen das Grundstück in das freie Eigentum des Verpflichteten übergeht, sind zweifelhaft. Vielfach findet sich die Ansicht vertreten, dass auch hierbei das Eigentum in Wirklichkeit beim Berechtigten verblieben sei, welcher sich eben nur wegen Anerkennung des Eigentums und als Entgelt für den entzogenen Besitz und Genuss des Grundstücks die Rente zahlen lasse. Es habe sich ursprünglich auch hier nur um einen Grundzins gehandelt, erst im Laufe der Zeit habe sich das Recht des Verpflichteten am Grundstück als volles Eigentum und das des Berechtigten zum blossen Rentenrecht herausgebildet. Trotz allem finden

sich in den deutschen Rechtsquellen Belege dafür, dass ein census reservativus auch bei Übertragung des vollen Eigentums vorkommt (cf. Duncker i. Zeitschr. f. Dsch. R. XI. S. 485 ff; Reallasten S. 185/6; Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 91 Anm. 6)[1].

Der census constitutivus ist der Zins, den der Eigentümer seinem Grundstück zugunsten von jemand anders auferlegt. Hier wird der Eigentümer zum Rentenschuldner. Dieser Zins ist in den meisten Fällen eine reine Rente, er ist es stets, wenn der Verpflichtete das reine Eigentum am Grundstück hatte und es auch behält.

Für die innere Konstruktion ist eine Unterscheidung von census reservativus und census constitutivus eine vollkommen wertlose Terminologie. Ganz abgesehen davon, dass Begriff und Grenzen beider ungeklärt sind, begründet diese Scheidung keinen wirklichen inneren Unterschied. Es werden dieselben Rechts-

---

1) Zweifelhaft ist es, ob der Zins ein census reservativus oder ein census constitutivus ist, den sich der Veräusserer eines Grundstücks nach dessen Verkauf — wodurch das freie Eigentum auf den Erwerber übergeht — von diesem an Stelle des Kaufpreises zahlen lässt. Ebenfalls herrscht über den Charakter des Zinses Streit, der als Teil des Kaufpreises vom Erwerber an den Veräusserer gezahlt wird. Stobbe, in Zeitschr. f. Dtsch. R. XIX. S. 188, nimmt hier eine konstituierte Rente an.

Entscheidend für diese Fragen ist nur, ob der Zins von dem Veräusserer dem Grundstück auferlegt wird, oder erst von dem bereits zum Eigentümer gewordenen Erwerber.

Unzweifelhaft ist der Zins als census reservativus zu betrachten, den sich der Erwerber eines Grundstücks vom Veräusserer zahlen lässt, wenn er dafür ihn selbst und seine Erben im Besitze des Grundstücks belässt. (Der Eigentümer ist der Gläubiger!) Dieses Verhältnis ist ein Fall der oblatio und hat den Charakter eines gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisses, ist aber keine Rentenschuld.

sätze gleichmässig auf den census reservativus wie auf den census constitutivus angewandt, wenn sie nur Renten sind. Alle wirklichen Renten werden gleich konstruiert, mögen sie konstituierte oder reservierte sein.

## § 2.

## Begründung der Rente.

Hinsichtlich der Begründung der Rente ist folgendes zu bemerken. Als Reallast, als dingliches Recht, wird das Rentenrecht durch einen auf seine Entstehung gerichteten dinglichen Vertrag begründet. Der dingliche Vertrag besteht in der Einigung des Berechtigten und des Verpflichteten über die Begründung der Rente und in der Vollziehung der Begründungsförmlichkeiten.

In welchem Augenblick freilich das dingliche Recht als solches zur Entstehung kommt, ist bestritten.

Betrachten wir zunächst den census constitutivus. Die einen sind der Ansicht, dass der Eigentümer durch seinen blossen auf Entstehung der Rentenpflicht gerichteten Entschluss seine Liegenschaft mit dieser beschwere (cf. Heusler a. a. O. S. 349/50, Duncker a. a. O. Seite 127). Das durch diesen Entschluss entstandene Recht, welches unzweifelhaft den liegenden Gütern gleich konstruiert wird, müsse dann in den für die Übertragung von Grundeigentum vorgeschriebenen Formen auf den Gläubiger übertragen werden. Diese Form ist namentlich die Auflassung vor Gericht, Eintragung in die Rechtsbücher, bei den Renten speziell Ratsbücher, Stadtbücher oder besondere Rentenbücher, beziehungsweise die Ausfertigung einer Urkunde von seiten des Gerichts. Diese Urkunde heisst Handfeste (in Bremen) oder Rentenbrief, Brief (in München) (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 187, Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 95/96).

Andere dagegen betonen, dass durch einen blossen, auf Entstehung des Rechts gerichteten persönlichen Vertrag und den persönlichen Entschluss des Eigentümers auch nur ein persönliches Recht entstehen könne, wodurch der Eigentümer nur persönlich verpflichtet, der Gläubiger nur persönlich berechtigt würde. Zur Reallast würde dieses Recht erst durch Vollziehung der gerichtlichen Formalitäten, erst hierdurch käme also das dingliche Rentenrecht als solches zur Entstehung (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 187).

Wie dem auch sei: Eine Auflassung des Rentenrechts ist auf jeden Fall erforderlich, sei es damit durch sie das vom Eigentümer begründete Recht ins Leben trete, sei es um das Recht als solches erst zu begründen.

Beim census reservativus — immer vorausgesetzt, dass er als Rente bei Übertragung des vollen Eigentums vorbehalten wird — ist es ebenso. Sein Wesen besteht darin, dass bei Übertragung des Eigentums, welche ebenfalls in gerichtlicher Form geschehen muss, ihn der Eigentümer sich aus dem Grundstück reserviert. Es bleibt auch hier die offene Frage, ob die Rente erst durch die Auflassung oder bereits vorher durch den auf ihre Begründung gerichteten Entschluss des Eigentümers entsteht (cf. Heusler a. a. O. S. 349, Duncker i. Zeitschr. f. Dsch. R. XI S. 488).

Der dingliche Vertrag, durch welchen die Rente als solche zur Entstehung gelangt, ist meist die Folge eines obligatorischen Vertrages. Dieser obligatorische Vertrag enthält in jedem Fall die Verpflichtung eines der vertragschliessenden Teile zur Begründung der Rente. Je nachdem die Gegenleistung des anderen Teils beschaffen ist oder ganz fehlt, kann dieser Vertrag die mannigfaltigsten Gestaltungen annehmen. Es werden Renten begründet auf Grund einer Schenkung,

als Mitgift, als Morgengabe, oder um Ansprüche einer Person zu befriedigen — beispielsweise als Abfindung bei Vermögensteilungen — und bei den verschiedensten anderen Geschäften [1]), namentlich aber auf Grund eines Kaufvertrages.

Dieser sogenannte Rentenkauf [2]) ist der wichtigste und zugleich auch häufigste Fall des ganzen Rentengeschäftes. Es handelt sich hier um einen Vertrag zwischen Geldkapital und Grundbesitz derart, dass ein Kapitalist einem Grundbesitzer eine Summe Geldes hingibt, und als Entgelt hierfür der Grundbesitzer sein Grundstück mit einer Rente zugunsten des Geldgebers beschwert. Dieser Vertrag ist ein wirklicher Kauf. Kaufpreis ist das endgültig und unwiderruflich hingegebene Kapital, res emta ist die ewig aus dem Grundstück zu zahlende Rente. Allerdings ist eingewendet worden, dass hier kein wirklicher Kauf vorliegen könne,

---

1) Cf. z. B. in Duncker a. a. O. S. 84:

Günther, cod. Rh. Mos. tom. II. Nr. 94.

- legavi ecclesie de R. in qua elegi sepulcrum post obitum meum de bonis meis H. sitis marcam post decessum meum annuatim eidem ecclesie persolvendam, ita tamen, quod si heredes predictorum bonorum memorate ecclesie 12. marcas Colon. monete dederint, prefata bona ad eosdem heredes libere devolvantur.

Stobbe i. Zeitschr. f. Dtsch. R. XIX. S. 188:

Lüb. Urk. a. 1291.

— Relicta Johannis B. et eius pueri . . . . . assignaverunt H. de R. in hereditate . . . . . C. Marcas arg. et XX Marcas argenti pro dote cum filia dicti Johannis sibi dandas.

Lüb. Testament a. 1361.

— separatus existo a meis pueris primo genitis . . . . . qui in mea hereditate habent XXX Marc. redditus . . . . . ad quos iis teneor CCCC Mr. den.

2) Der Rentenkauf war vorzugsweise in den Städten gebräuchlich, nicht bei ländlichen Grundstücken.

weil „eine fortlaufende Rentenberechtigung, die noch gar nicht existiert“ (Gobbers, die Erbleihe und ihr Verhältnis zum Rentenkauf) nicht Gegenstand eines Kaufes sein könne. Nach unseren Begriffen können jedoch auch zukünftige Rechte sehr wohl verkauft werden, und wenn man der Ansicht folgt, dass die Rente durch den auf ihre Entstehung gerichteten Entschluss des Eigentümers bereits als solche zur Existenz gelangt, so ist sogar unter Umständen ein schon entstandenes, wenn auch noch nicht in Erscheinung getretenes, Recht Gegenstand des Kaufvertrages. (Cf. Heusler, a. a. O. S. 356 Anm. 4.)

## § 3.

## Rechtsverhältnisse bei bestehender Rentenlast.

Das so entstandene Rentenrecht [1]), welches der Gläubiger wie ein Grundstück erwirbt, nimmt in dessen Vermögen auch vollständig dieselbe Stellung ein, wie ein liegendes Gut. Es vererbt sich wie ein liegendes Gut, wird ebenso wie dieses veräussert, verpfändet, zum Lehn gegeben und dergleichen. (Cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dtsch. R. XIX. S. 193, Heusler S. 357.) Eine

1) Die Namen der Rente sind sehr mannigfaltig und in den Landschaften und Städten verschieden.

In Sachsen findet sich besonders der Name Wichbelde oder Wichbeldgeld (als Renten des städtischen Rechts), ebenso häufig findet sich Wortzins (der Zins vom Wort, von Haus und Hof), ferner huszins, husgeld in Goslar, Braunschweig, Wismar u. s. w. Dann erbzins z. B. in Freiberg, Braunschweig, Hildesheim, Goslar und anderen. Der entsprechende lateinische Ausdruck ist census hereditarius. In Baiern und Österreich war der Name Burgrecht gebräuchlich, ferner Ewiggeld, census perpetuus. Ausserdem finden sich noch viele andere Ausdrücke. (Cf. Stobbe in Zeitschr. f. Dtsch. R. XIX S. 182 ff.)

Ausnahme findet sich jedoch, namentlich in der neueren Zeit, vielfach bei dem Fall der Veräusserung der Rente, wenn ein Rentenbrief vorhanden ist. Dann wird das Rentenrecht durch blosse Cession und Tradition des Briefes übertragen. Vielfach werden die Rentenbriefe auch von vornherein als Inhaberpapiere ausgestellt, dann ist der jeweilige Inhaber des Briefes zum Bezug der Rente legitimiert [1]). (cf. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 97.)

Gegenstand des Rechtes des Gläubigers ist nur die Rente, nicht das Grundstück.

Bei der reservierten Rente behält sich der Gläubiger bei der Auflassung — wodurch das volle Eigentum übertragen wird — lediglich ein Rentenrecht vor. Übertragung des vollen Eigentums ist hier Voraussetzung für das Vorhandensein einer Rente, anderenfalls würde es sich um einen Grundzins handelnt.

Hinsichtlich der konstituierten Rente ist im Gegensatz zu Albrecht (die Gewere, S. 158 ff.) von Duncker, (Reallasten, S. 71) und Stobbe (i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 189) und anderen zur Genüge hervorgehoben worden, dass nicht das Grundstück, sondern nur das Rentenrecht Gegenstand der Auflassung ist, und dass der Gläubiger eine Gewere nur an der Rente, nicht am Grundstück erhält.

Das Grundstück bleibt also im freien Eigentum des Verpflichteten. Allerdings wird es durch die Bestellung des Rentenrechtes in der Weise betroffen, dass es gegebenenfalls dem Gläubiger zur Befriedigung,

---

1) Swer den brief inne hat, dem sol man die gult antworten. Heusler, a. a. O. S. 357 bestreitet, dass hierdurch das Rentenrecht übergeht und erfordert jedesmal erneute Auflassung.

und zwar zur ausschliesslichen Befriedigung dient, wenn der Schuldner die Rente nicht zahlt, und dass jeder, der es besitzt, die ewig laufende Rente zu zahlen hat. Trotzdem bleibt es aber im freien Eigentum des Schuldners. Dadurch gerade unterscheidet sich das vorliegende Geschäft von ähnlichen Geschäften des gutsherrlichen oder des Lehnrechtes und überhaupt von der Erbleihe.

Bei diesen Instituten ist der Grundstückseigentümer der Gläubiger und erhält den Zins für entzogenen Besitz und Genuss des Grundstücks. Beim Rentengeschäft ist der Eigentümer der Schuldner und zahlt die Rente infolge der auf dem Grundstück liegenden Reallast.

Das Grundstück wird auch nicht „gesetzt", verpfändet, für eine persönliche Forderung, sondern es wird mit einer Reallast beschwert, und in der Tatsache dass der Gläubiger sich bei Nichtzahlung der Rente an das Grundstück halten kann, ist nicht die Möglichkeit der Betätigung eines von Anfang an darauf gerichteten Sicherungsrechtes, sondern lediglich eine erst in zweiter Linie in Betracht kommende Sicherung eines dinglichen Rechtes zu erblicken. Darin liegt der wesentlichste Unterschied des Rentenrechtes vom Pfandrecht [1]).

Schuldner der Rente ist der Grundstückseigentümer als solcher. Durch die Begründung der Rente wird diese mit dem Grundstück unlöslich verknüpft, und sein Besitz bestimmt die Person des zur Zahlung der jeweils fälligen Rentenleistung Verpflichteten. Selbst wenn ein Erwerber des Grundstücks von der Existenz

---

1) Andere nehmen doch ein von dem dinglichen Rentenrecht getrenntes Sicherungsrecht, ein Pfandrecht als vorhanden an. (Cf. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 94.)

der Rente keine Kenntnis hat, ist er zur Zahlung verpflichtet (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 206, Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 99). Umgekehrt wird der Schuldner durch Dereliktion des Grundstücks von seiner Verpflichtung frei (cf. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 99, Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 205, Bluntschli a. a. O. S. 288, Duncker a. a. O. S. 79). Für die einzelnen Rentenleistungen haftet nur das Grundstück, niemals der Schuldner persönlich. Die Folge ist, dass der Gläubiger sich nur aus dem Grundstück befriedigen darf, aber auch für die Rückstände früherer Besitzer (cf. Stobbe, Duncker, Stobbe, Lehmann, Heusler). Es haftet aber unter allen Umständen allein das Grundstück. Selbst wenn das Anwesen durch Brand zerstört werden sollte, kann sich der Gläubiger nur an den Boden und an die Trümmer halten (cf. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 99). Wenn im Laufe der Zeit sich das Grundstück verschlechtern sollte, hat er gegen den Schuldner keinen Anspruch auf Sicherstellung (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 204). Indessen war es möglich, dieser Gefahr, die hierin für den Gläubiger liegt, durch vertragsmässige Abredungen zu begegnen [1]). Die Befriedigung aus dem Grundstück bei Nichtzahlung der Rente geht folgendermassen vor sich: Zunächst muss der Gläubiger die auf dem Grundstück befindlichen Mobilien pfänden. Erst wenn er dadurch keine Befriedigung findet, kann er sich an das Grundstück selbst halten, und zwar indem er sich dessen Eigentum übertragen lässt (cf. Stobbe i. Zeit-

1) Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 99, führt folgende in den Quellen vorkommende Verträge als Beispiel an:

Im Fall eines Brandes verspricht der Verpflichtete, die Rente in alio loco tuto et securo anzulegen, oder das Haus von neuem wieder aufzubauen.

schr. f. Dsch. R. XIX S. 202, mit Verweis auf das Lübische Recht). Nach manchen Rechten kann aber der Schuldner das Gut wieder zurückverlangen, wenn der Gläubiger durch dessen Nutzniessung sich für seine Rückstände befriedigt hat, oder er kann es durch Zahlung der Rückstände binnen bestimmter Zeit wieder einlösen (cf. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 98, Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 202/203.) Ist das Grundstück auf den Gläubiger endgültig übergegangen, so braucht er einen etwaigen Überschuss über seine Forderung nicht herauszugeben, wie er andererseits aber auch keinerlei Ersatz bekommt, wenn er einen Ausfall erleidet (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 204).

Für den säumigen Rentenschuldner finden sich auch eigentümliche Strafen. So der Rutscherzins, der in einer immer steigenden Erhöhung der Rentenleistung besteht.

Dadurch, dass nur das Grundstück für die Rente haftet, ist das Recht des Gläubigers benachteiligt. Es wird indessen durch folgende, in vielen Partikularrechten sich findende, Bestimmungen geschützt: Bei Verfügungen, durch welche das Grundstück verschlechtert wird, oder seine Sicherheit oder sein Wert betroffen wird, bedarf der Eigentümer der Genehmigung des Gläubigers. Ebenso hat er vielfach bei Veräusserungen ein Einwilligungs-, Vorkaufs-, oder Retraktrecht (cf. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 100). Ausserdem wird die Rentenforderung aus dem Grundstück vorzugsweise befriedigt und geht anderen Forderungen vor. Nur bei dem Pfandrecht ist dies fraglich (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 207 f.). Die Bestellung einer zweiten Rente ist in den Partikularrechten vielfach untersagt, da dies ein Grundstück „ärgern“ be-

deute. Dies Verbot erklärt sich daraus, dass dem Gläubiger, wenn die Rente nicht gezahlt wird, das Grundstück als Eigentum zugesprochen wird, und deshalb ein anderer nicht gleichzeitig dasselbe Recht haben könne (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 211 f.). Indessen wird eine zweite Rente zuweilen zugelassen unter der Voraussetzung, dass der erste Gläubiger einwilligt und durch die Einwilligung zu erkennen gibt, dass er die zweite Rente zahlen werde, wenn das Anwesen auf ihn übergehen sollte.

## § 4.

### Juristische Bedeutung des Rentengeschäftes.

Wesentlich für die Charakterisierung des Instituts ist die Bildung des Begriffes „Rente".

Die ältesten aus einem Grundstück zu bewirkenden wiederkehrenden Leistungen, welche dem deutschen Recht bekannt waren, sind die Grundzinse. Diese Zinse und das Recht auf ihre Entrichtung sind mit dem Grundstück und dem Eigentum an diesem unlösbar fest verknüpft. Der Zins, der ursprünglich auch von den Früchten des übertragenen Landes genommen wird, wird dem Eigentümer vom Nutzungsberechtigten aus dem Grundstück und für dasselbe gegeben (cf. Neumann a. a. O. S. 215, Arnold a. a. O. S. 87). Eigentum und Zinsrecht lassen sich also nicht voneinander trennen. Ein Zinsrecht allein für sich ist undenkbar. Dies Recht kann nur vom Eigentümer und für den Eigentümer begründet und nur zugleich mit dem Eigentum am Grundstück erworben und übertragen werden. Hier verkörpert sich im Zins die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens, er entspricht einer Zeit, in welcher ausschliesslich der produktive Faktor der Natur herrscht (cf. Arnold a. a. O. S. 90).

Mit der fortschreitenden Kultur kommt aber zum ertragsfähigen Grund und Boden noch ein weiteres Produktionselement hinzu: Die Arbeit. Handel und Gewerbe bringen Erträgnisse, welche mit dem Grund und Boden in keinem unlöslichen Zusammenhange mehr stehen. Zwar muss der Ertrag der Arbeit noch zum grossen Teil zur Entschädigung der alten Grundherren verwendet werden, weil die Fesseln früherer Zeit noch ungelöst sind, die einst das Gewerbe wie den Landbau an der Scholle gebunden hatten. Trotzdem hat die Tatsache, dass der Zins nicht mehr von den Erträgnissen des Grund und Bodens genommen werden muss, sondern durch ein neues, von Grund und Boden abstrahiertes Element gewonnen wird, dazu beigetragen, das Recht auf einen Zins, welches auch seinerseits vom Eigentum an dem Grundstück abstrahiert ist, herauszubilden (cf. Neumann a. a. O. S. 215, Arnold a. a. O. S. 90).

So ist der Begriff Rente als ein selbständiges Recht und ein selbständiger Vermögenswert entstanden [1]).

Streng konservativ brachte man auf dieses neue Rentenrecht die alten Rechtsformen zur Anwendung, welche sich durch jahrhundertelange Übung beim Volk eingewurzelt hatten. Nur ist jetzt nicht mehr das Grundstück in Verbindung mit dem Zins Gegenstand der Rechtsgeschäfte, sondern das Rentenrecht für sich allein. Wie ehemals das Grundstück, so wird jetzt

---

1) Ob sie aus Erbleihe, Afterleihzins oder oblatio, oder aus allen drei Instituten, oder selbständig neben ihnen entstanden ist, mag dahingestellt bleiben. (Cf. Neumann a. a. O. S. 212ff., Heusler a. a. O. S. 354f., Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 92.) Diese Institute blieben neben dem neu aufgekommenen selbstverständlich noch in zahllosen Formen bestehen.

die Rente verkauft, verschenkt, als Mitgift, als Abfindung gegeben und dergleichen, und das Rentenrecht, nicht mehr das Grundstück selbst, wird auf Grund dieser Verträge aufgelassen.

Wir bemerken also, dass sich der fortschreitenden Entwicklung entsprechend, als ein notwendiges Produkt, ein neuer wirtschaftlicher Begriff, der der Rente, herausgebildet, hat, dass aber auf dies neue Gebilde streng die alten Rechtsformen Anwendung finden. So ist die Rente und ihr Recht aus den eigensten deutschen wirtschaftlichen und juristischen Verhältnissen hervorgegangen und hat in ihnen eine überaus bedeutsame Rolle gespielt, weil sie in ihnen aufs tiefste begründet ist.

In dem Masse wie die Rente als selbständiges vermögenswertes Recht anerkannt wird, ist sie auch fähig Gegenstand von Verträgen zu sein, natürlich auch von Kaufverträgen. Die Kaufrenten sind noch besonders wichtig, dadurch — nicht nur, dass sie den häufigsten Fall des Rentengeschäftes bildeten, sondern — weil in ihnen die ersten Übergänge von der Natural- zur Geldwirtschaft in der eigentümlichen Beziehung von Rente und Grundstück zum Geldkapital, ihre Wirkung äussern. Der Rentenkauf setzt eine Zeit voraus „wo — wie Arnold a. a. O. S. 90 ausführt — der Grund und Boden noch wichtigster produktiver Faktor, die Arbeit bereits entwickelt, das Kapital aber erst in der Entwicklung begriffen ist“. Dies ist in den deutschen Städten im 12. Jahrhundert der Fall gewesen. Handel und Gewerbe hatten sich dort als selbständiges Produktionselement bereits vom Grund und Boden abstrahiert. Mit ihrem Aufblühen war ein Zuwachs an Geldkapital notwendig verbunden, und damit erwachte das doppelte Bedürfnis, einmal fremde

Gelder zu benutzen, andererseits erworbene Gelder sicher und auch nutzbringend anzulegen (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 181). Noch knüpfte sich aber der Kredit nicht an die Person, noch brauchte der Erbe nur im beschränkten Masse für die Schulden des Erblassers zu haften, und als einziges wirkliches Vermögen galt nur der Grundbesitz. Mit Rücksicht auf diese Verhältnisse verwerteten die Kapitalisten erworbene Gelder am besten dadurch, dass sie in den üblichen Formen von einem Grundbesitzer eine Rente kauften, wodurch sie einerseits ihr Kapital sicher anlegten, andererseits aus demselben Nutzen zogen, und die Gewerbetreibenden in den Städten, die Kaufleute und Handwerker, sie waren meist Besitzer eines Hauses und fanden in dem Rentenkauf eine ihnen sehr genehme Form, sich unter Verwertung des ihnen zur Verfügung stehenden Immobilarkredits die nötigen Kapitalien zu verschaffen.

So erscheint der Rentenkauf als eine besondere Form des in den deutschen Verhältnissen so tief begründeten Rentengeschäftes, durchaus nicht als ein mutuum palliatum, eine Erfindung zur Umgehung des kanonischen Zinsverbotes [1]). Allerdings kamen Zweifel

1) Übrigens muss man die Zinsverbote des kanonischen Rechtes auch anders auffassen, als es gewöhnlich geschieht. Arnold a. a. O. S. 92, macht folgende, unseres Erachtens zutreffende Ausführungen: „Es sei zu berücksichtigen, dass die Zinsverbote für eine Zeit gegeben waren, in welcher das Geld noch gar nicht die Eigenschaft eines Kapitals, eines nutzbringenden Vermögenswertes hatte, und deshalb auch von Rechts wegen gar keinen Zins bringen konnte. Wer im Widerspruch mit diesen Verhältnissen Geld trotzdem zinsbar machte, habe einen sträflichen Wucher begangen. Wie wir die Einkünfte nach Kapitalzinsen zu bestimmen pflegen, so habe man damals die einzigste und wichtigste Einkunftsquelle im Boden-

darüber auf, ob der Rentenkauf nicht vielleicht doch von dem Zinsverbot berührt werde [1]). Die Kirche verneinte dies jedoch. Übrigens war namentlich die Kirche grade an diesen Rentenkäufen sehr stark beteiligt [2])

In wirtschaftlicher Beziehung hat der Rentenkauf allerdings jahrhundertelang das zinsbare hypothekarische Darlehen — das übrigens in dieser Form ein Erzeugnis des römischen Rechtes ist und dem deutschen Recht unbekannt war — ersetzt, und das kanonische Zinsverbot mag in gewissem Sinne seine allgemeine Verbreitung und Beliebtheit noch begünstigt haben.

---

ertrag erblickt. Dass der natürliche Ertrag des Bodens, oder die Grundrente im weiteren Sinne, immer zugleich einen Arbeitslohn und Kapitalzins enthält, sei bei dem verschwindend kleinen Produktionselement von Arbeit und Kapital ebenso übersehen worden, wie wir heutzutage bei dem Kapitalzins nicht selten die darin steckende Arbeits- und Grundrente vergessen.

1) Cap. 1. Extrav. comm. III. 5. (de emtione et vend.): Martinus V. Entscheidung a. 1240 des in der Diözese Breslau entstandenen Zweifels:

Ad huius modi ergo ambiguitatis tollendum dubium .... praefatos contractus licitos et iure communi conformes ac ipsorum censum venditores ad illorum solutiones .... obligari, auctoritate apostolica .... declaramus.

Cap. 2. eod. Calixtus III. a. 1455 mit Bezug auf Merseburg. (Conf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dtsch. R. XIX. S. 182.)

2) Cap. 1. Extrav. comm. III. 5. (1420) sagen:

pro quibus princeps, baro, miles, civis sive oppidanus partium earundem, cum hoc expedire videbantur, melius pro tunc non valentes sibi consulere, personae ecclesiasticae aut saeculari collegio aut universitati oppido vel civitati ..... vendere consuerint .... super huius modi censibus plurima beneficia ecclesiastica, collegia, canonicatus et praebendae, dignitates, personatus et officia vicariae alteria numero plus quam duo milia. (Cf. Neumann a. a O. S. 229.)

Juristisch bestehen aber zwischen beiden Instituten ganz wesentliche Unterschiede.

Beim Rentenkauf wird das Kapital nicht als ein zurückzuerstattendes Darlehen gewährt, sondern als endgültig hingegebener Kaufpreis für die Bestellung einer dauernden Rente, die auf beiden Seiten unkündbar ist. Nicht der Kapitalempfänger, sondern der jeweilige Besitzer des Grundstücks ist zur Zahlung der Rente verpflichtet, und der Verpflichtete haftet nur mit dem Grundstück — allerdings auch für die vor seiner Zeit verfallenen Renten.

Demnach sind der Rentenkauf und das hypothekarische Darlehn zwei durchaus verschiedene Rechtsinstitute. Es ist auch, wie Heusler (S. 356 a. a. O.), mit Recht betont, durchaus verfehlt, wenn man Rechtsverhältnisse, von unsern Anschauungen ausgehend, nach rückwärts zu erklären sucht. So wird man den Verhältnissen nicht gerecht.

Der Rentenkauf findet seine Erklärung im Rentengeschäft, dieses wiederum in den damaligen Verhältnissen. In ihnen ist es entstanden und mit ihnen auch untergegangen. Die Rente ist die natürliche Zwischenstufe vom alten Grundzins zu unseren Geldzinsen. Arnold a. a. O. S. 88 definiert treffend, dass sie „mit jenem die Belastung eines bestimmten Grundstücks, mit diesen den Gegenstand gemeint habe, wofür sie gezahlt wird“. In der ältesten Zeit, in der nur der Grund und Boden Kapital war, ist die Gutsleihe mit dem Grundzins entstanden, in der Gegenwart, wo die Kapitalkraft anderer Werte sich entfaltet hat, ist das zinsbare Darlehen in Übung. Zwischen beiden steht das Rentengeschäft und speziell der Rentenkauf, welcher nur zu einer Zeit möglich war „wo die Geldwirtschaft sich erst in geringen Anfängen bemerkbar

machte, der Grund und Boden noch das eigentliche Kapital und der wichtigste produktive Faktor, die Arbeit aber bereits entwickelt war“ (cf. Arnold a. a. O. S. 91). So könnte das Rentengeschäft seinem ganzen Wesen nach nur eine vorübergehende Existenz haben.

## § 5.

## Ablösung und Kündigung der Rente.

Wer eine Rente erworben hat, besitzt ein an sich ewiges, unkündbares und unablösliches Recht. Es entspricht dies durchaus den damaligen Verhältnissen, welche noch unbeweglich und einer Festnagelung von Kapitalien im Grundbesitz gewogen waren. Indessen wird bereits seit dem 13. Jahrhundert eine Ablösung der Rente möglich, da man es für bedenklich hielt, ein Grundstück mit ewigen Lasten zu beschweren und nachfolgenden Geschlechtern eine Verpflichtung aufzubürden, deren Äquivalent ihnen selbst niemals Nutzen gebracht hatte (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dtsch. R. XIX S. 212). Zunächst ist die Ablösung möglich durch besonderen Vertrag der Parteien. Man schloss einen Kauf mit Wiederkauf, oder gestattete dem Schuldner die Ablösung als besondere Vergünstigung (cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX S. 214, Heusler a. a. O. S. 357, Bluntschli a. a. O. S. 287, Neumann a. a. O. S. 238). Oft wurde auch Ablösung in zwei oder drei Partien, oft ratenweise selbst bis zu den kleinsten Beträgen in Aufschlägen auf die Rente vereinbart (cf. Neumann a. a. O. S. 238/39). Hierdurch wurde der Erwerb eines Grundstücks zu freiem Eigentum mit Hülfe fremden Geldes ermöglicht.

Die vertragliche Ablösung lässt sich denken nicht nur bei den auf Grund eines Kaufes, sondern

auch bei den auf Grund anderer Rechtsgeschäfte begründeten Renten. Es bestand aber eine Unzahl Renten, von denen man überhaupt gar nicht wusste, auf welchen Rechtsgrund ihre Entstehung zurückzuführen war. Hinsichtlich dieser Renten hat die Gesetzgebung vielfach die Möglichkeit der Ablösung bestimmt und die Ablösungssumme entsprechend der Höhe des Zinses festgesetzt [1]).

Endlich wurde die Ablösung partikularrechtlich für alle Renten ausgesprochen. Vielen Städten wurde ein dahingehendes Privileg erteilt [2]).

Beides, die vertragliche und gesetzliche Ablösung waren aber keineswegs überall anerkannt. Vielfach hielt man noch an der Unablösbarkeit der Rente fest (Beispiel des Magdeburger Schöffenstuhls bei Stobbe i. Zeitschr. f. Dsch. R. XIX. S. 215). Endlich erfolgte aber die reichsgesetzliche Bestimmung, dass der Schuld-

---

1) Nach dem Privileg von Goslar (vgl. nächste Anmerk.) konnte jede Mark Rente mit 10 Mark abgelöst werden. In Brünn beträgt die Ablösungssumme um Mitte des 14. Jahrhunderts nur das Sechsfache, nach einer sächsischen Urkunde zahlte man das Siebenfache, in Österreich das Achtfache. Als das Geld später billiger wurde und leichter zu haben war, wurde auch die Ablösungssumme höher. Gewöhnlich wurde die Rente mit dem 20fachen Betrag abgelöst — entsprechend 5% Verzinsung des Kapitals — in Lübeck seit Mitte des 14. Jahrhunderts, ebenso am Rhein, in Hamburg, München, Basel. (Cf. Stobbe i. Zeitschr. f. Dtsch. R. XIX S. 216/17.)

2) Goslar erhielt z. B. von Rudolf von Habsburg 1283 dies Privileg, um die Untertanen zur Erfüllung ihrer Staatspflichten — Steuer und Militärdienst — leichter zu befähigen. In Brünn wird die Ablösbarkeit durch ein Privileg des König Johann eingeführt. Die Stadtrechte von Basel, Brilon, Ulm, ferner das lübische Recht, sprechen auch sämtlich die Ablösung aus. (Cf. Neumann a. a. O. S. 236/37, Stobbe in Zeitsch. f. Dtsch. R. XIX S. 214.)

ner die Rente ablösen könne. Die Reichs-Polizei-Ordnung von 1577 XVII § 9 bestimmt, es solle „die Losskündigung der Gültverschreibung auf Widerkauff wie Widerkauffsrecht bey dem Verkauffer und nicht beim Kauffer stehen, unangesehen, wie die selbig Gültverschreibung gestellt ist".

Diese Bestimmung über die Ablösbarkeit der Rente änderte an sich den Charakter derselben als Reallast noch nicht. Äusserlich näherte sie sich aber dadurch dem hypothekarischen Darlehen. Ferner gebrauchte man Ausdrücke, wie sie sich nur auf die Hypothek bezogen, auch beim Rentengeschäft, namentlich bezeichnete man z. B. das Grundstück als Unterpfand. (cf. Stobbe-Lehmann a. a. O. S. 102). Ausserdem traten bei der Zwangsvollstreckung Veränderungen ein. Das Grundstück wurde veräussert, und der Gläubiger aus dem Erlöse befriedigt, den Ueberschuss musste er herausgeben. Ferner haftete jetzt vielfach der Schuldner persönlich und mit seinem ganzen Vermögen, nicht ausschliesslich mit dem Grundstück (cf. Stobbe-Lehmann a. a. O., S. 122/23).

Diese Verschiebungen traten freilich weder allgemein noch gleichzeitig auf. An vielen Orten konservierte sich die Rente in ihrer alten Form noch lange Zeit.

Im allgemeinen war aber das Rentengeschäft fast ganz zum zinsbaren Darlehn mit Hypothek geworden und unterschied sich von diesem im wesentlichen nur noch durch den Ausschluss des Kündigungsrechtes seitens des Gläubigers. Mit dem Schwinden des kanonischen Zinsverbotes wurde auch an dieser Vorschrift nicht mehr festgehalten. Der Reichs-Deputations-Abschied von 1600 lässt die vertragsmässige Kündigung für den Fall zu, das der Schuldner sich in mora befindet. Später gestattete die Gesetzgebung

die vertragsmässige Einräumung des Kündigungsrechtes allgemein, und bei längerer mora wurde die Kündigung selbst für den Fall zugelassen, dass eine vertragsmässige Abmachung hierüber nicht bestanden hatte. (Cf. Stobbe-Lehmann a. a. O., S. 105, Gengler a. a. O., Seite 288/89.)

Als dann noch besonders seit dem 17. Jahrhundert neben die Rente die Hypothek trat, flossen beide Institute zu einem einzigen zusammen. Allmählich verlor das Rentengeschäft seine Bedeutung, die Hypothek ist an seine Stelle getreten.

Von den alten Renten sind nur wenige Überreste bis auf unsere Zeit gekommen. Im wesentlichen sind es nur: das Ewiggeld in München, die Wiboldsrente in Lübeck und Hamburg, ferner die rente perpetuel des code civil und die eisernen Kapitalien des sächsischen Bürgerlichen Gesetzbuchs.

So sehen wir, dass mit dem Überhandnehmen der Geldwirtschaft auch das Rentengeschäft aus dem praktischen Leben ganz verschwunden ist. Es konnte nur in einer Zeit existieren „wo die schaffende Kraft des Bodens und der Arbeit mächtiger waren als die des Kapitals“ (cf. Arnold a. a. O., S. 92).

## II. Bürgerliches Gesetzbuch.

### § 6.

### Rentenschuld und Reallast.

Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält zwei Institute, nach deren Normen eine Grundstücksbelastung in Form einer Geldrente stattfinden kann. Sie ist möglich: 1. als Rentenschuld, §§ 1199 ff. 2. als Reallast, §§ 1105 ff. Tatsächlich wird aber durch das Einführungsgesetz Art. 113—115 die Reallast für das Reichsrecht ausgeschaltet. Zwar bestimmt § 1105

B. G. B., ein Grundstück könne in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu machen seien. Dies gilt aber nur, soweit es die Landesgesetzgebung zulässt. Nach den oben genannten Artikeln des Einführungsgesetzes bleibt die Bestimmung über die Zulässigkeit der Belastung eines Grundstücks mit einer Reallast der Landesgesetzgebung überlassen, ebenso die Bestimmungen über ihr Mass, ihren Inhalt und insbesondere ihre Ablösung. Die §§ 1105 ff. B. G. B. enthalten also nur Blankettvorschriften (cf. Kretzschmar a. a. O. S. 429) für den Fall, dass das Landesrecht ganz oder teilweise schweigen sollte. Ausserdem kommen diese Vorschriften für die vom Bürgerlichen Gesetzbuch selbst geschaffenen Reallasten, die Überbau- und die Notwegrente in Betracht.

Man kann deshalb die Reallasten die landesrechtliche, die Rentenschuld die reichsrechtliche Rentenschuld nennen.

Die inneren Unterschiede beider Institute werden unten noch näher zu besprechen sein. Um die Eigentümlichkeiten eines jeden und ihr Verhältnis zueinander richtig verstehen zu können, ist eine Betrachtung der weiteren Schicksale des deutschrechtlichen Rentengeschäftes erforderlich.

## § 7.

## Gründe für Einführung der Rentenschuld im Bürgerlichen Gesetzbuch.

### A. Die Praxis der Landesgesetzgebung mit besonderer Berücksichtigung Preussens.

Wie das Institut des Rentenkaufes ungebräuchlich wurde, so geschah es auch mit der rentenmässigen Grundstücksbelastung, die das Institut zum Gegen-

stande hatte, oder vielmehr umgekehrt: In demselben Masse, wie die rentenmässige Grundstücksbelastung durch die kapitalistische verdrängt wurde, ist auch das mittelalterliche privatrechtliche Rentengeschäft vor der Hypothek und Grundschuld aus dem lebendigen Leben gewichen. Eine ganze Unzahl von Renten und Zinsen, welche nicht abgelöst werden konnten, oder nicht abgelöst wurden, liefen indessen weiter und blieben bestehen. Schon bei den mehr unbeweglichen Verhältnissen des Mittelalters konnten diese Beschwerungen des Grundbesitzes — meistens sogar in Verbindung mit der Verpflichtung zu persönlichen Dienstleistungen und persönlicher Unfreiheit — eine unter Umständen äusserst drückende Last bedeuten; im Laufe der Zeit aber, mit Änderung von Technik und Verkehr, wurden sie zu einem Hemmschuh weiterer wirtschaftlicher Entwickelung. Seit Mitte des 18. Jahrhunderts ist deshalb die Gesetzgebung bestrebt gewesen, jene Lasten zu beseitigen.

Die planmässige Durchführung dieser Ablösung beginnt in Deutschland mit der Stein-Hardenbergischen Gesetzgebung in Preussen. Nachdem das Edikt vom 9. Oktober 1807 mit der persönlichen Freiheit des Bauernstandes die freie Benutzung des Grundeigentums gewährleistet hatte, wurde die Ablösung bezw. Regulierung der Reallasten im Edikt vom 14. September 1811 ins Auge gefasst, aber erst umfassender durchgeführt auf Grund des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850. Auch in den anderen Staaten des damaligen Deutschen Bundes ist die Gesetzgebung in ähnlicher Weise tätig gewesen. Es sind besonders zu erwähnen die österreichischen Patente vom 7. September 1848 und vom 4. März 1449, das bairische Gesetz vom 7. Juni 1848, das sächsische Gesetz vom

17. März 1832 und die württembergischen Gesetze vom 14. April 1848 und vom 17. Juni 1849.

Im Gegensatz zu dieser Bewegung wurde jedoch andererseits mit Entschiedenheit die Meinung verfochten, dass nicht alle diese Lasten als kulturschädlich zu beseitigen seien, sondern, dass unter ihnen manche, den modernen wirtschaftlichen Verhältnissen angepasst und juristisch neu eingekleidet, namentlich der Landwirtschaft Vorteile bieten könnten, wie keine der auf römischer Grundlage beruhenden kapitalistischen Belastungsarten sie zu bieten imstande sei. Namentlich wurde in dieser Beziehung genannt: Die privatrechtliche Grundstücksbelastung in Form einer Geldrente, deren grosse Nützlichkeit für die Landwirtschaft im Gegensatz zur Hypothek von der Theorie eifrig verfochten wurde.

Hauptsächlich Rodbertus ist hier hervorgetreten. In seiner Schrift „Zur Erklärung einer Abhilfe der heutigen Kreditnot des Grundbesitzes“ hat er sein berühmtes Rentenprinzip aufgestellt, welches den ländlichen Grund und Boden überhaupt gar nicht analog dem Kapital, sondern lediglich als Rentenfond behandelt wissen will, und eine jede Belastung desselben, welche den Grundstückseigentümer zwingen könnte, gegen seinen Willen ein Kapital zu zahlen, als wirtschaftlich schädlich verdammt. Als einzige für den ländlichen Grundbesitz passende Belastungsform erklärt er demgemäss eine im entsprechenden Verhältnis zu den Früchten des Grundbesitzes stehende Rente, deren Kapitalswert der Gläubiger aber niemals fordern könne. Diese Ideen wurden von Schäffle, Ruhland, Lorenz v. Stein und Roscher, die im wesentlichen alle auf demselben Standpunkt standen, noch weiter aus-

geführt (cf. Klemm i. Schmollers Jahrb. Heft III, S. 188)[1]).

Auch in der Praxis der Landesgesetzgebung wurde bereits die Nützlichkeit der rentenmässigen Grundstücksbelastung anerkannt. Diese Tatsache fand ihren Ausdruck schon in dem preussischen Ablösungsgesetz vom 2. März 1850, dessen § 91, Abs. 3 und 4 wie folgt lautet:

„Mit Ausnahme fester Geldrenten dürfen Lasten, welche nach dem gegenwärtigen Gesetze ablösbar sind, einem Grundstücke von jetzt ab nicht mehr auferlegt werden."

„Neu auferlegte feste Geldrenten ist der Verpflichtete nach sechsmonatlicher Kündigung mit dem zwanzigfachen Betrage abzulösen berechtigt, sofern nicht vertragsmässig etwas anderes bestimmt wird Es kann jedoch auch während eines bestimmten Zeitraumes, welcher dreissig Jahre nicht übersteigen darf, ausgeschlossen, und ein höherer Betrag als der fünfundzwanzigfache der Rente nicht stipuliert werden."

Übereinstimmend bestimmt § 1 des Gesetzes vom 3. März 1850, betreffend den erleichterten Abverkauf kleiner Grundstücke:

„Jeder Grundeigentümer, sowie jeder Lehens- und Fideikommissbesitzer ist befugt, einzelne Gutsparzellen gegen Auferlegung fester nach den Vorschriften der Ablösungsordnung ablösbarer Geldabgaben oder gegen Feststellung eines Kaufgeldes auch ohne Einwilligung der

1) Besondere Beachtung verdient ein von v. Oven gemachter Vorschlag, dahingehend, einen Rentenverein der Grundbesitzer zu gründen. (Cf. v. Oven, der Rentenkauf, sein Wesen und seine Bedeutung für den Grundbesitz.)

Lehens- und Fideikommissberechtigten, Hypotheken- und Realgläubiger zu veräussern, sofern bei landwirtschaftlich beliehenen Gütern die Kreditdirektion, bei anderen die Auseinandersetzungsbehörde bescheinigt, dass die Abveräusserung den gedachten Interessenten unschädlich sei.“

Von ganz besonderer Wichtigkeit für die Grundstücksbelastung in Form einer Geldrente ist ferner die preussische Rentengutsgesetzgebung mit dem Gesetz über Rentengüter vom 27. Juni 1890 und dem Gesetz betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern vom 7. Juli 1891.

Das erste dieser Gesetze [1]), gibt durch die Schaffung von Rentengütern die ausdrückliche Möglichkeit des Erwerbes von Grundstücken zu Eigentum gegen Übernahme einer Geldrente anstatt Zahlung eines Kaufpreises. Seinen Ausbau erfahren und damit seine Bedeutung erhalten hat das Gesetz erst durch die Novelle vom 7. Juli 1891, welche die staatliche Mitwirkung in Gestalt einer Vermittlung der Rentenbanken und der Auseinandersetzungsbehörden bei Begründung der Rentengüter und bei Ablösung der Geldrente in grossem Umfang einführt.

---

1) Das Gesetz vom 27. Juni 1890 schliesst sich übrigens seinem Wortlaut nach fast vollkommen an das Gesetz betreffend die Beförderung deutscher Ansiedlungen in den Provinzen Westpreussen und Posen vom 26. April 1886 an.

Dieses Gesetz wird hier nicht besonders berücksichtigt werden. Es hat bloss einen lokalen Geltungsbereich für nur zwei Provinzen und einen ausgesprochen nationalpolitischen Charakter, indem hier der Staat als Kolonisator auftritt. Im übrigen stimmt es mit dem Rentengutsgesetz vom 27. Juni 1890 überein. (Cf. Stier-Somlo a. a. O. S. 43 f.)

Die Rentengutsgesetze schufen keine neue Rechtsform[1]). Die Grundstücksübereignung gegen feste Geldrenten konnte bereits nach dem oben zitierten Gesetz vom 3. März 1850 erfolgen, und weil dies Gesetz nicht aufgehoben ist, ist sie jetzt noch nach demselben möglich.

Jedoch verdienen die Rentengutsgesetze wegen ihrer auf die staatliche Mitwirkung zurückzuführenden hervorragenden sozialpolitischen Bedeutung und ihrer häufigen Anwendung eine ganz besondere Berücksichtigung.

Der § 1, Abs. 1 des Gesetzes vom 27. Juni 1890 lautet:

> „Die eigentümliche Übertragung eines Grundstücks gegen Übernahme einer festen Geldrente (Rentengut), deren Ablösbarkeit von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht wird, ist zulässig."

Wir bemerken hier sofort die hauptsächlichsten juristischen Eigentümlichkeiten der durch das Gesetz geschaffenen Rechtsgebilde: 1. die Übertragung von Grundstücken zu Eigentum gegen Übernahme einer festen Rente[2]), 2. die Abhängigkeit einer Ablösbarkeit der Rente von der Zustimmung beider Teile.

Diese letztere Bestimmung widerspricht den Prinzipien der sonstigen preussischen Gesetzgebung und namentlich dem Gesetz vom 2. März 1850, weil sie

---

1) Selbst im älteren deutschen Recht finden sich beim Rentenkauf, nachdem die Ablösung der Rente möglich geworden ist, ähnlich Rechtsgebilde. (Cf. oben S. 28.)

2) Der § 2 des zit. Ges. bestimmt, dass den Geldrenten gleich zu achten seien diejenigen festen Abgaben in Körnern, welche nach dem jährlichen, unter Anwendung der Ablösungsgesetze ermittelten Massstabe in Geld abzuführen seien.

im Gegensatz zu demselben die Möglichkeit einer Belastung mit einer unablösbaren Geldrente zulässt. Mit Rücksicht auf diese Vorschrift und auf die fernere Bestimmung der §§ 3 und 4 des zit. Ges., welche die Möglichkeit ausdrücklich erwähnen,

> den Erwerber des Rentengutes in seiner Verfügung vertragsmässig dahin zu beschränken, dass die Zulässigkeit einer Zerteilung des Grundstücks oder der Abveräusserung von Teilen desselben von der Zustimmung des Rentenberechtigten abhängig gemacht wird,
>
> sowie dem Erwerber eines Rentengutes vertragsmässig die Pflicht aufzuerlegen, die wirtschaftliche Selbständigkeit des übernommenen Grundstücks durch Erhaltung des baulichen Zustandes darauf befindlicher oder darauf zu errichtender Gebäude, durch Erhaltung eines bestimmten landwirtschaftlichen Inventars auf demselben, oder durch andere Bestimmungen dauernd zu sichern,

ist geltend gemacht worden, dass damit die alte Erbpacht in ihrem vollen Umfange wieder eingeführt worden sei. (Cf. Aal a. a. O. S. 65 und S. 46 ff.)

Tatsächlich handelt es sich hier nur um eine Massnahme wirtschaftlicher Natur, die darauf abzielt — allerdingt mit Anlehnung an gewisse Vorteile der Erbpacht, die diese für die Landwirtschaft zweifellos bietet — ein dauerndes Verhältnis zwischen Rentengutsnehmer und -Geber zu schaffen.

Alle Verfügungsbeschränkungen und Verpflichtungen des Erwerbers, welche das Gesetz vom 27. Juni 1890 besonders erwähnt, enthalten juristisch absolut nichts Besonderes. Sie können bei jedem anderen Eigentumsübereignungsvertrage ebenso getroffen werden.

Die Vereinbarung der Abreden steht wie bei jedem anderen derartigen Vertrage auch hier lediglich im Belieben der Parteien, die in völliger Vertragsfreiheit handeln.

Diese Freiheit widerspricht der Erbpacht.

Hierzu kommt noch die Bestimmung der §§ 3 und 4 des zit. Ges., dass der Verpflichtete beim Vorhandensein gemeinwirtschaftlicher Interessen die Entscheidung der Auseinandersetzungsbehörden dahin herbeiführen kann, dass er von den Verpflichtungen und Beschränkungen befreit wird. Auch in dieser Tatsache ist ein dem Erbpachtverhältnis widersprechender Ausfluss eines vollen Eigentumsrechtes zu erblicken.

Was die Möglichkeit anlangt, die Ablösbarkeit der Rente auszuschliessen, so ist auch hier die Vertragsfreiheit der Parteien in vollem Masse gewahrt. Sie ist im Gegenteil noch ganz besonders ausgedehnt, dadurch dass den Parteien die Möglichkeit gegeben wird, mit Rücksicht auf besondere landwirtschaftliche Bedürfnisse und Interessen entgegen den seitherigen gesetzlichen Beschränkungen den ganzen oder teilweisen Ausschluss der Ablösung der Rente zu vereinbaren. „Die Rente kann nur unablösbar sein, ohne es sein zu müssen.“ (Stier-Somlo a. a. O. S. 54.) Auch steht es den Parteien frei, eine ursprünglich als unablöslich begründete Rente durch beiderseitige Zustimmung ablösbar zu machen.

Diese Freiheiten widersprechen ebenfalls der Erbpacht.

Auch in allen sonstigen Beziehungen ist der Rentengutsnehmer vollkommener Eigentümer des Gutes. Er kann es veräussern, verschulden [1]) und letztwillig über dasselbe verfügen.

1) Als einzige Einschränkung sei die Bestimmung des

Praktisch ist auch durch die Vorschriften des Gesetzes vom 7. Juli 1891, welche im wesentlichen gerade von der Ablösbarkeit und der erleichterten Ablösung der Rente handeln, die Unablösbarkeit derselben vollkommen zurückgestellt worden, denn nur dem Gesetze vom 7. Juli 1891 ist die erfolgreiche Durchführung und Verbreitung der Rentengütergesetze zu verdanken.

Die Rentengutsrente ist eine Reallast. Als solche muss sie von dem jeweiligen Eigentümer des belasteten Grundstücks gezahlt werden. Zur Entstehung als dingliches Recht kommt sie mit ihrer Eintragung im Grundbuch. Vor der Eintragung ist sie ein aus dem Rentengutsvertrage fliessendes rein persönliches Recht. Ins Grundbuch muss dem Grundsatze der Publizität entsprechend eingetragen werden nicht nur dass und wem das Gut rentenpflichtig ist und die Höhe der Rente, sondern auch die Abreden über die Ablösbarkeit, ihren etwaigen Ausschluss, sowie der vertragsmässige Ablösungssatz, die Abrede über Kündigung und über die Kündigungsfrist. Ist eine entsprechende Eintragung im Grundbuch nicht erfolgt, so gilt Dritten gegenüber die Rente als eine solche, welche von dem Verpflichteten nach sechsmonatlicher Kündigung mit dem zwanzigfachen Betrag abgelöst werden kann [1]). (§ 1, Abs. 3 des zit. Ges.)

---

§ 1, Abs. 4 des Ges. vom 27. Juni 1890 erwähnt, welche besagt, dass das Rentengut frei von den Hypotheken und Grundschulden des Grundstücks, von welchem es abgetrennt wird, begründet werden müsse.

1) Die Feststellung des Ablösungsbetrages bleibt der vertragsmässigen Bestimmung überlassen. Von dem Rentenberechtigten darf aber ein höherer Betrag als der 25fache Betrag der Rente nicht gefordert werden, wenn die Ablösung

Wir sehen, die Rentengutsrenten stimmen ihrer juristischen Konstruktion nach mit den alten Kaufrenten, die ebenfalls Reallasten sind, überein. Jedoch findet sich abgesehen von dem beim Rentenkauf in seiner reinen Form bestehenden Mangel eines Ablösungs- und Kündigungsrechtes und abgesehen von der ursprünglich nur auf das Grundstück beschränkten Haftung, zwischen der Kaufrente und der Rentengutsrente namentlich folgender tiefgreifender Gegensatz: Die Kaufrente wird gezahlt für ein dem Grundstückseigentümer hingegebenes Kapital, die Rentengutsrente dagegen als Kaufpreis für die Hingabe eines Grundstücks selbst. Sie dient dem wirtschaftlichen Zwecke, auch unvermögenden Leuten, welche ein Kapital als Kaufpreis aufzubringen nicht in der Lage sind, die Möglichkeit des Erwerbes von Grundbesitz zu geben, da die Rente aus dem Grundstück selbst herausgewirtschaftet werden kann.

In dieser Beziehung enthält die Rentengutsgesetzgebung eine Anerkennung der Rodbertusschen Lehren und eine Umsetzung derselben in die Praxis. Jedoch ist das Rentenprinzip des Rodbertus von dem des Rentenguts wesentlich verschieden, da eine unablösbare Rente demselben ebenso widerspricht wie eine beiderseits ablösbare. Trotzdem hat die Begeisterung für Rodbertus den Erlass der Rentengutsgesetze befördert, und ebenso hat man das Rentengut als ein Institut gepriesen, in welchem sein Rentenprinzip zur Geltung gelangt sei. (Cf. Aal a. a. O. S. 56. 57.)

Die Rentengutsgesetzgebung hat einen ausgesprochen sozialpolitischen Zweck, nämlich den der

auf seinen Antrag erfolgt. (Cf. § 1, Abs. 2, des Gesetzes vom 27. Juni 1890.)

Sesshaftmachung ländlicher Arbeiter und der Schaffung eines bäuerlichen Mittelstandes. Am deutlichsten ist dieser Zweck in dem Gesetz vom 7. Juli 1891 — welches sich ausdrücklich nur auf Rentengüter von mittlerem und kleinerem Umfange bezieht — zum Ausdruck gebracht, indem die vermittelnde Tätigkeit der Generalkommission den Gutsbesitzern zur Begründung von Rentengütern zur Verfügung gestellt, indem bestimmt wird, dass die Rentenbanken zur Errichtung von Gebäuden, Beschaffung des Inventars und dergleichen den Rentengutsbesitzern Darlehen gewährt, und indem sie endlich die Rente unter gewissen Voraussetzungen ablöst.

Diese Bestimmungen, welche die Ablösung der Renten mit am eingehendsten behandeln, widersprechen den Prinzipien des Gesetzes vom 27. Juni 1890, welches auf die Möglichkeit des Ausschlusses der Ablösung als wesentliche Bestimmung ein entscheidendes Gewicht legte [1]). (Cf. Aal a. a. O. S. 64 ff.) Die Praxis hatte jedoch gezeigt, dass unablösbare Renten — wenigstens Privaten gegenüber — nicht begründet wurden. (Cf. Aal a. a. O. S. 108 ff., Martineit a. a. O. S. 34.) Ebenso hat die Praxis ergeben, dass die Gutsbesitzer

1) In Erwägung dessen, dass eine beiderseitige Unablösbarkeit die Möglichkeit einer neuen glebae adscriptio schaffe, hatte die Kommission des Abgeordnetenhauses die Unablösbarkeit vollkommen beseitigt. Die Regierung erklärte daraufhin, damit werde das grundlegende Prinzip des Entwurfes und dieser selbst hinfällig. Es kam dann zum Kompromiss zwischen Kommission und Regierung, dass nur $^1/_{10}$ der Rente nur mit Zustimmung beider Teile ablösbar sein sollte. Das Plenum entschied sich jedoch unter scharfer Betonung des prinzipiellen Charakters der Bestimmung mit Verwerfung der Kommissionsbeschlüsse für die Möglichkeit der Unablösbarkeit der ganzen Rente.

sich nicht dazu bereit fanden, Grundstücke nur gegen eine Rente anstatt eines Kaufpreiskapitals zu veräussern. So wurden die Bestimmungen des Gesetzes vom 7. Juli 1891 notwendig, damit das Gesetz vom 27. Juli 1890 nicht ein toter Buchstabe bliebe.

Es lehrt uns diese Tatsache, dass unablösbare Lasten, sofern sie zugunsten von Privaten bestehen, in unsere modernen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht mehr passen. Sie lehrt uns ferner, dass das Geldkapital die herrschende Rolle spielt, und dass heute eine Vermögensanlage in beweglichen, leicht realisierbaren Werten gegenüber einer solchen in starren Grundrenten vorgezogen wird.

### B. Die beiden Entwürfe zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

Es entsprach den in der Theorie und Praxis vertretenen Meinungen, und nicht zum mindesten auch den Erfahrungen, die man mit den preussischen Rentengutsgesetzen gemacht hatte, dass auch bei Schaffung des Bürgerlichen Gesetzbuches die Interessenten die Aufnahme und damit die reichsrechtliche Einführung und Ausgestaltung einer Rentenschuld verlangten, „welche dem Grundbesitz die Möglichkeit verschaffen sollte, den Immobilarkredit in der Weise zu verwerten, dass der Schuldner nicht zur Rückzahlung eines Kapitals, sondern einzig und allein zur Zahlung einer Rente in einer den wirtschaftlichen Verhältnissen des Grundstücks entsprechenden Höhe verpflichtet sei". (Handwörterbuch der Staatswissenschaften VI. S. 418.)

Trotzdem enthielt der erste Entwurf keine speziellen Vorschriften über die Rentenschuld. Eine rentenmässige Grundstücksbelastung wäre nach ihm nur in Form einer Reallast möglich gewesen, und

hiermit wäre die Ausgestaltung des Instituts Sache des Landesrechtes, nicht des Reichsrechtes geworden. Er sah das gewünschte neue Institut hauptsächlich als ein Agrarrecht an, „und für Agrarrechte müsse im allgemeinen das Streben nach Rechtseinheit zurücktreten hinter der Rücksicht auf die bestehende Verschiedenheit der wirtschaftlichen Zustände in den einzelnen Teilen des Reichs.“ (Mugdan a. a. O., S. 784.) So verneinte hinsichtlich der reichsrechtlichen Ausgestaltung einer Rentenschuld der erste Entwurf „die Bedürfnis- wie die Nützlichkeitsfrage.“ (Kohlers Archiv XIII. S. 308.)

Der nach seiner Veröffentlichung — namentlich von deutschrechtlicher Seite — ausbrechende Entrüstungssturm richtete sich zum Teil auch gegen die Nichtberücksichtigung der Rentenschuld, von der man erwartet hatte, dass sie als eine der kapitalistischen Belastungsform gleichwertige Grundstücksbelastung ausgebildet werden würde. Nicht nur die Theorie, sondern namentlich die praktisch interessierten Kreise der Landwirtschaft erhoben gegen diese Unterlassung den heftigsten Einspruch. Den Wortführern der landwirtschaftlichen Interessen ist es sogar gelungen, die Zustimmung von bäuerlichen Vereinen und landwirtschaftlichen Versammlungen für die Forderung zu erlangen, dass für landwirtschaftliche Grundstücke die Realrente die gesetzlich allein zugelassene Form der Schuldenbelastung sein sollte. (Cf. Jakubezky a. a. O., S. 265.) In der deutschen Landwirtschaftlichen Zeitung vom 6. Oktober 1888, 1. und 31. Januar, 19. Februar 1889 verlangte ein Vorstandsmitglied der deutschen Landwirtschafterpartei zu Lehrte Beseitigung des Hypothekensystems als einer Hauptquelle der „gallopierenden Verschuldungs-

seuche", und die Partei selbst stimmte ihm mit dem Satze zu: Der deutsche Grund und Boden ist fortan unverschuldbar. Besondere Ablösungsgesetze werden die vorhandenen Hypotheken- und Grundschulden mit Staatshilfe binnen 30 Jahren tilgen. Weniger weit gingen die Rheinischen Bauernvereine, welche aber doch den Antrag stellten, dass im Bürgerlichen Gesetzbuch für die landwirtschaftlichen Grundstücke die Belastung mit unkündbaren Renten als einzig zulässige Form der Belastung erklärt werde. (Cf. Klemm, i. Schmollers Jahrb. III. Heft S. 186.)[1])

Indem man diesem Drängen teilweise nachgab, wurde die Rentenschuld in dem zweiten Entwurf aufgenommen, und zwar wurde sie als eine Abart der Grundschuld, als ein Grundstückspfandrecht, ausgestaltet. Anträge, welche eine entsprechende Ausgestaltung der Reallast und der Rentenschuld als

1) Ein solcher Bruch mit der ganzen bisherigen Entwickelung des Realkredits war unmöglich. Zur Zeit muss die Notwendigkeit, die Belastung landwirtschaftlicher Grundstücke mit kündbaren Kapitalien zu gestatten, anerkannt werden. Dieser Überzeugung hat sich auch das Preussische Landes-Ökonomie-Kollegium angeschlossen, welches betonte, „dass die Belastung des städtischen wie ländlichen Grundbesitzes in ganz Deutschland sich in der Form der Kapitalhypothek vollzogen habe, und diese Belastungsform für die städtischen Grundstücke unter allen Umständen übrig bleiben werde, dass aber das Gesetzbuch die der Landwirtschaft zusagendere Form der Grundverschuldung mittels seitens des Gläubigers unkündbarer Rente weiter hätte ausbilden sollen." (Klemm, in Schmollers Jahrb. III. Heft, S. 186.) Die Nützlichkeit einer rentenmässigen Grundstücksbelastung für die Landwirtschaft wurde ferner von der Vereinigung der Steuer- und Wirtschaftsreformer und von dem Generalkomitee des landwirtschaftlichen Vereins betont. (Cf. Jakubezky a. a. O. S. 265; Klemm, in Schmollers Jahrb. III. Heft, S. 186.)

Reallast ins Auge fassten, wurden abgelehnt. (Cf. Mugdan a. a. O. S. 904 ff.) In der für das Gesetzbuch vorgeschlagenen Form trage die Rentenschuld — wenn sie auch ihrer historischen Entwicklung nach der Reallast nahe stehe — keines der charakteristischen Merkmale der Reallast an sich, sondern sei im wesentlichen der Grundschuld nachgestaltet. „Es könne deshalb nur zu Missverständnissen führen, wenn man dieselbe äusserlich als Unterart der Reallast hinstelle, während sie tatsächlich den Grundsätzen der Grundschuld unterworfen sei.“ (Cf. Mugdan a. a. O. S. 908.) Im übrigen wurde aber der Rentenschuld ihre selbständige Stellung gewahrt, und ein Antrag, welcher die Rentenschuld nur als verzinsliche Grundschuld ohne Kündigungsrecht des Gläubigers charakterisieren wollen — obgleich dies eine einfachere Fassung der Normen gestattet hätte — abgelehnt. (Cf. Mugdan a. a. O. S. 509 ff.)

## § 8.

## Stellung der Rentenschuld im Bürgerlichen Gesetzbuch.

Betrachten wir zunächst die Stellung, welche die Rentenschuld im Bürgerlichen Gesetzbuch tatsächlich einnimmt.

Zufolge ihrer Unterordnung unter den Begriff Grundschuld charakterisiert sich die Rentenschuld als ein Grundstückspfandrecht und zwar als ein solches abstrakter Natur. Sie ist von persönlichen Obligationsverhältnissen und der causa debendi vollkommen unabhängig. Ein logischer Grund für die Beschränkung auf diese Form — um von einer Betrachtung ihrer Konstruktion als Grundstückspfandrecht überhaupt vor der Hand abzusehen — existiert nicht.

Theoretisch hätte ihre Ausgestaltung auch als Rentenhypothek, wie unten noch des näheren dargelegt werden wird, nichts im Wege gestanden. Das Bürgerliche Gesetzbuch kennt sie indessen nur als Grundschuld. (Cf. Hachenburg, Beiträge a. a. O. S. 577, Schwind a. a. O. S. 127.) Die Rentenschuld ist eine Grundschuld mit allen ihren juristischen Eigentümlichkeiten. Das Bürgerliche Gesetzbuch bezeichnet sie im § 1199 selbst als eine solche und daraus folgt, dass alle für die Grundschuld gegebenen Vorschriften ohne weiteres auch auf die Rentenschuld Anwendung finden, soweit nur dadurch keine Verschiedenheiten bedingt werden, dass bei der Rentenschuld regelmässig wiederkehrende Geldleistungen geschuldet sind, während die Grundschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs zunächst nur als Kapitalschuld gedacht ist.

Die Konstruktion der Rentenschuld als Grundschuld[1]) und ihre Form als Rente machen sich bei der Bestellung der Rentenschuld folgendermassen bemerkbar. In erster Linie geschieht dieselbe wie bei einer gewöhnlichen Grundschuld, entsprechend den allgemeinen Regeln über die Belastung von Grundstücken — §§ 873 ff. BGB. — durch Einigung über ihre Bestellung überhaupt, über die Höhe der Rente, die Zahlungstermine, die Person des Gläubigers, über das zu belastende Grundstück, und durch Eintragung dieser Abmachungen in das Grundbuch. Die Rentenform gibt jedoch Anlass zu den weiteren, im § 1199 Abs. 2 enthaltenen Bestimmungen, dass bei der Bestellung der Rentenschuld auch der Betrag festgesetzt werden muss, durch dessen Zahlung die Rentenschuld

1) Da gemäss § 1192 BGB. gewisse Vorschriften über die Hypothek auch auf die Grundschuld Anwendung finden, sind diese auch bei der Rentenschuld häufig zu berücksichtigen.

abgelöst werden kann, und dass auch diese Ablösungssumme im Grundbuch einzutragen ist[1]).

Die Bestellung der Rentenschuld kann in Form einer Buch- oder Briefrentenschuld erfolgen. Für die Erteilung des Rentenschuldbriefes gelten die gleichen Regeln wie für die Hypothek und die gewöhnliche Grundschuld; er ist vom Grundbuchamte zu erteilen, wenn die Erteilung nicht ausdrücklich ausgeschlossen worden ist. (§ 1116 BGB.)[2]).

Das bestehende Rechtsverhältnis wird durchweg nur nach den Regeln der Grundschuld behandelt. Das Bürgerliche Gesetzbuch § 1200 stellt folgende Grundsätze auf:

---

1) Die Höhe der Ablösungssumme wird durch vollständig freien Vertrag bestimmt, der einen Teil der zwischen Eigentümer und Gläubiger erforderlichen Einigung bildet. Ist die Ablösungssumme nicht eingetragen, so ist eine Rentenschuld nicht vorhanden. Der dingliche Vertrag kann aber als ein auf Bestellung einer Reallast abzielendes Rechtsgeschäft Gültigkeit behalten, wenn anzunehmen ist, dass die Parteien dessen Geltung gewollt haben würden. (§ 140 BGB.) (Biermann a. a. O. S. 427; Planck, III. a. a. O. S. 467; Turnau-Foerster a. a. O. S. 885.)

Auch beim Ewiggeld des Bayerischen Rechtes bildete die Eintragung der Ablösungssumme ein wesentliches Erfordernis (Cf. Staudinger a. a. O. III., Anm. 3 zu § 1199.)

2) Abweichend vom Hypothekenbrief kann der Rentenschuldbrief auch auf den Inhaber ausgestellt werden. (§ 1195 BGB.) Ist eine solche für den Inhaber des Briefes eingetragene Rentenschuld in Teile zerlegt, so ist über jeden Teil ein besonderer Brief herzustellen. (§ 70 GBO.) Der Rentenschuldbrief wird vom Grundbuchamt regelmässig dem Eigentümer ausgehändigt. Er muss ausser den Bestimmungen über den Betrag der einzelnen Renten und der Bezeichnung des belasteten Grundstücks etc. namentlich noch die Höhe der Ablösungssumme angeben.

Auf die einzelnen Leistungen finden die für Hypothekenzinsen, auf die Ablösungssumme finden die für ein Grundschuldkapital geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung.

Die Zahlung der Ablösungssumme hat die gleiche Wirkung wie die Zahlung des Kapitals einer Grundschuld.

Hervorgehoben sei hier folgendes: Wie für Hypothekenzinsen haftet der Rentenschuldner für die einzelnen Renten niemals persönlich, er haftet nur mit dem Grundstück und mit den Gegenständen, auf welche sich auch die Hypothek erstreckt (§§ 1120—1131 BGB., Planck a. a. O., III. Anm. 1 zu § 1200, Anm. 2 zu § 1192). Die Zahlung einer jeden Rentenleistung hat den Untergang der Haftung des Grundstücks für diese zur Folge. Ein Übergang kraft Gesetzes in Ansehung bezahlter oder erlassener Renten auf den Schuldner ist ausgeschlossen. Dasselbe gilt beim Erlöschen der Forderung durch Vereinigung von Recht und Pflicht in derselben Person (§ 1178 BGB. cf. Turnau-Foerster a. a. O. Anm. 1 zu § 1200, Planck a. a. O. III. Anm. 1 zu 1200).

Die Übertragung der einzelnen Renten hat in Gemässheit der §§ 1158, 1159 BGB. zu geschehen. Sonach gelten die Vorschriften der §§ 406—408 BGB., welche die Benachrichtigung des Schuldners für die Wirksamkeit der Abtretung der Rente erfordern. Dies gilt jedoch nur, wenn es sich um fällige Renten handelt, oder um solche, die nicht später als in dem Kalendervierteljahr, in welchem der Eigentümer die Kenntnis erhält, oder in dem folgenden Vierteljahr fällig werden. Wenn der Eigentümer die Übertragung nicht gekannt hat, muss der neue Gläubiger eine etwa erfolgte Vorausbezahlung gegen sich gelten lassen, selbst wenn

im übrigen die Abtretung formgerecht vollzogen ist. Hierzu ist ausser der Einigung erforderlich, dass der neue Gläubiger im Grundbuch eingetragen, oder der Rentenbrief vorschriftsmässig, mit beglaubigter Abtretungserklärung, auf ihn überschrieben wird. Diese Form ist nur dann nicht erforderlich, wenn die Rentenforderungen bereits zu den Rückständen gehören. In diesem Fall finden nach § 1159 BGB. die Vorschriften des Rechtes der Schuldverhältnisse auf die Übertragung Anwendung. Verzugszinsen von rückständigen Renten sind nach § 289 BGB., der auf Grund des § 1200 BGB. ebenfalls Anwendung findet, trotz § 1146 BGB. nicht zu entrichten (cf. Planck a. a. O. III. Anm. 1, Abs. 2 zu § 1200).

Ferner wird man annehmen, dass auch § 1119 B. G. B. entsprechende Anwendung findet, und demnach dem Eigentümer und dem Gläubiger das Recht zusteht, ohne Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten die Rente bis auf 5% der Ablösungssumme zu erhöhen[1]) (cf. Planck a. a. O., III. Anm. 1 zu § 1200, Staudinger a. a. O. III. Anm. 1 zu § 1200, Turnau-Foerster a. a. O. Anm. 1 zu § 1200, Biermann a. a. O. Anm. zu § 1200).

Die Verjährung der einzelnen Rentenleistungen geschieht nach § 197 BGB. in vier Jahren.

Die für ein Grundschuldkapital geltenden Vor-

---

1) Planck a. a. O. III., Anm. 1 zu § 1200, S. 648, führt aus, dass die Anwendbarkeit dieser Bestimmung zweifelhaft erscheinen müsse, weil die Rente nicht als Zins der Ablösungssumme anzusehen sei, dass die Beteiligten aber auf einem Umweg dasselbe Ziel erreichen könnten, wenn sie gemäss § 1203 BGB. die Rentenschuld in eine Grundschuld verwandelten, deren Zins bis auf 5% erhöhten, und danach in eine entsprechende Rentenschuld zurückverwandelten.

schriften[1]), welche auf die Ablösungssumme entsprechende Anwendung finden, sind im wesentlichen folgende:

Die Abtretung der Rentenschuld als solcher regelt sich nach den Vorschriften der §§ 1154 ff. BGB., und wenn ein Rentenschuldbrief vorhanden ist, der auf den Inhaber lautet, so kommen die Vorschriften über Schuldverschreibungen auf den Inhaber zur Anwendung[2]) (cf. Planck a. a. O. III Anm. 2 zu § 1200, Anm. 4a zu § 1192, Turnau-Foerster a. a. O. Anm. 3 zu § 1200).

Für den Niessbrauch an einer Rentenschuld finden gemäss § 1080 BGB. die für den Niessbrauch an einer Forderung geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung (cf. Planck a. a. O. III, Anm. 2 zu § 1200).

Das Pfandrecht sowie die Pfändung und Überweisung der Rentenschuld richtet sich ebenfalls nach den für die Hypothek geltenden Vorschriften (§ 1291 BGB., § 857 CPO.). (Cf. Planck a. a. O. III. Anm. 2 zu § 1200.) Die Haftung des Eigentümers ist ausschliesslich auf das Grundstück beschränkt — unter Berücksichtigung der §§ 1120 ff. BGB. – eine persönliche Inanspruchnahme ist ausgeschlossen [3]).

1) Immer unter Berücksichtigung der entsprechend anwendbaren Vorschriften über die Hypothek.

2) Das in Preussen und Mecklenburg bestehende Institut der Blankozession der Grundschuld wurde in das Bürgerliche Gesetzbuch nicht übernommen. (Cf. Planck a. a. O. III., Anm. 4a zu § 1192, Ostermeyer a. a. O. S. 358, Dernburg a. a. O. S. 725, Anm. 12.)

3) Für die Grundschuld hatte früher in Hamburg und Lübeck das Gläubigerrecht einen insofern erweiterten Inhalt, als der Eigentümer, wenn die Zwangsvollstreckung in das Grundstück keinen Erfolg hatte, persönlich dem Gläubiger

Auch eine Gesamtrentenschuld ist entsprechend der Gesamtgrundschuld zulässig. Sie wird an mehreren Grundstücken in der Weise bestellt, dass die Rente und die Ablösungssumme nur einmal zu zahlen ist (cf. Planck a. a. O. III. Anm. 4 c. und d. zu § 1192, ferner §§ 1135, 1143, 1173, 1182, 1172, 1163, 1181 BGB.). Hervorgehoben sei der Fall der §§ 1173 Abs. 2 und 1182 BGB. Hier verwandelt sich nach der herrschenden Meinung die Gesamtgrundschuld, soweit sie der Eigentümer, durch welchen oder aus dessen Grundstück der Gläubiger befriedigt ist, an seinem eigenen und dem mitbelasteten Grundstück eines ersatzpflichtigen Eigentümers erwirbt, in eine Hypothek, wenn und soweit eine Ersatzforderung vorhanden ist und demnach zur Sicherung dient (cf. Planck a. a. O. III. Anm. 4 d zu § 1192).

Auch eine Eigentümerrentenschuld ist statthaft, nnd zwar in allen Fällen, in welchen dies bei der gewöhnlichen Grundschuld möglich ist. Namentlich ist also im Gegensatz zur Hypothek von vornherein die Bestellung der Rentenschuld für den Eigentümer zulässig (§ 1196 BGB.). Wenn § 1200, Abs. 2 BGB. bestimmt, dass die Zahlung der Ablösungssumme die gleiche Wirkung habe wie die Zahlung des Kapitals einer Grundschuld, so darf man daraus doch nicht den Schluss ziehen, dass die Rentenschuld in der Hand des Eigentümers sich in eine Grundschuld verwandele[1]). Wie durch Zahlung des Grundschuldkapitals der Eigen-

---

zahlungspflichtig war. Diesen Standpunkt lehnte das Bürgerliche Gesetzbuch ab, um den Gegensatz zwischen Hypothek und Grundschuld nicht abzuschwächen (cf. Turnau-Foerster a. a. O. S. 870, nach Mot. III. S. 779 und der Denkschr. S. 221).

1) Auf diesem Standpunkt stand Biermann, I. Auflage. Jetzt hat er in der II. Auflage diese Meinung aufgegeben.

tümer dasselbe dingliche Recht erwirbt, was dem befriedigten Gläubiger zustand, so erwirbt er auch durch Zahlung der Ablösungssumme das dem Gläubiger zuvor zustehende Recht, also eine Rentenschuld. Als richtige Auslegung des § 1200 Abs. 2 wird diese Meinung auch von Planck, Hachenburg, Turnau-Foerster, Oberneck vertreten.

Ferner besteht bei der Rentenschuld die im § 1203 BGB. ausdrücklich hervorgehobene Möglichkeit, die Rentenschuld in eine gewöhnliche Grundschuld, eine gewöhnliche Grundschuld in eine Rentenschuld umzuwandeln. Diese Umwandelung bedeutet eine Änderung des Inhaltes des Rechtes, und nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch finden alsdann die Vorschriften der §§ 877, 878 Anwendung. Aus der Vorschrift des § 1203 BGB. in Verbindung mit § 1198 BGB. und § 1186 BGB. lässt sich folgern, dass man eine Rentenschuld auch unmittelbar in eine Sicherungshypothek umwandeln kann. Bei der Umwandelung in eine Hypothek muss indessen der Antragsteller einen Schuldgrund für die Hypothek bezeichnen, auch die Schuldurkunde, wenn eine solche vorhanden, vorlegen, anderenfalls eine Erklärung des Eigentümers über Nichtvorhandensein derselben nach § 20 GBO. beibringen (cf. Kuhlenbeck a. a. O. Anm. zu § 1198).

Mit Rücksicht darauf, dass die im Range gleich- und nachstehenden Berechtigten regelmässig kein praktisches Interesse an der Umwandelung haben werden, bedarf es kraft ausdrücklicher Vorschrift des § 1203 BGB. ihrer Zustimmung hierzu nicht, trotz der Vorschrift des § 877 BGB.

Hinsichtlich der Ablösung gilt folgendes: Regelmässig ist nur der Eigentümer dazu berechtigt. Er kann das Ablösungsrecht erst nach vorgängiger Kündi-

gung ausüben (§ 1201 Abs. 1, BGB.). Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate, wenn nichts anderes bestimmt ist (§ 1202, Abs. 1, BGB.). Es ist also zwingendes Recht, dass eine Kündigung vorausgeht, die Länge der Kündigungsfrist ist dagegen nur eine dispositive Vorschrift (cf. Staudinger a. a. O. Anm. 1 zu § 1202, Planck a. a. O. III. Anm. 1 zu 1202, Biermann a. a. O. Anm. zu § 1202). Das Kündigungsrecht kann zeitlich beschränkt werden, indessen darf es nicht auf längere Zeit ausgeschlossen werden, als auf höchstens 30 Jahre. Nach 30 Jahren kann der Eigentümer unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von sechs Monaten unter allen Umständen kündigen (§ 1202, Abs. 2 BGB.). Entgegenstehende Vereinbarungen sind gemäss § 134 BGB. nichtig [1]). Unberührt bleiben indessen die landesgesetzlichen Vorschriften, welche die Ausschliessung des Kündigungsrechtes des Eigentümers bei Rentenschulden nur für eine kürzere Zeit als 30 Jahre zulassen [2]) (Einf.-Ges. z. BGB. Art. 117). Nach Ablauf der Kündigungsfrist wird die Rentenschuld für beide Teile fällig, dann hat der Eigentümer das Recht, die Zahlung der Ablösungssumme aus dem Grundstück zu fordern (§ 1202, Abs. 3 BGB.). Der Gläubiger hat ferner ein Recht auf die Ablösungssumme, wenn in der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung die Rentenschuld nicht in das geringste Gebot fällt, und an ihre Stelle ein Teil des Erlöses der Zwangsversteigerung tritt

---

1) Bei der Hypothek und Grundschuld ist dagegen die Beschränkung und Ausschliessung des Kündigungsrechtes durch Parteivereinbarung reichsrechtlich zulässig.

2) Preussen hat dementsprechend im Art. 32, EG. zum BGB. bestimmt, dass die Frist höchstens 20 Jahre betragen dürfe.

(cf. Planck a. a. O. III. Anm. 2 zu § 1201). Das Entsprechende ist anzunehmen, wenn die Rentenschuld infolge Enteignung des belasteten Grundstücks erlischt (cf. Plank a. a. O. III. Anm. 2 zu § 1201). Der Gläubiger kann in diesem Fall die Zahlung der Ablösungssumme aus der dem Eigentümer zustehenden Entschädigung verlangen. (Zu berücksichtigen ist jedoch die Vorschrift des Art. 109, EG. zu BGB.). Ferner kann der Gläubiger gemäss § 1201 BGB. die Zahlung der Ablösungssumme aus dem Grundstück dann verlangen, wenn infolge einer Verschlechterung des Grundstücks und der Zubehörstücke oder infolge unwirtschaftlicher Entfernung der letzteren die Sicherheit der Rentenschuld gefährdet, und die Gefährdung nicht innerhalb einer vom Gläubiger dem Eigentümer zu bestimmenden Frist durch Verbesserung des Grundstücks oder durch anderweitige Sicherheitsleistung behoben wird (cf. §§ 1133, 1135 BGB., ferner Turnau-Foerster a. a. O. Anm. 3 zu § 1201, Planck a. a. O. III. Anm. 2 zu § 1201). Im übrigen kann entsprechend dem § 1201, Abs. 1 BGB. „dem Gläubiger das Recht, die Ablösung zu verlangen, nicht eingeräumt worden," und jede Parteivereinbarung bei der Rentenschuld, wonach dem Gläubiger ein solches Recht eingeräumt werden soll, ist nichtig. Die Kommission hat es ausdrücklich abgelehnt, eine solche Vereinbarung auch nur für den Fall, dass der Eigentümer mit der Entrichtung des Rentenbetrages für mindestens zwei aufeinanderfolgende Termine im Verzug ist, für zulässig zu erklären (cf. Turnau-Foerster a. a. O. Anm. 1 zu § 1201).

Besondere Beachtung verdient hier noch der Fall, dass die Rente so bemessen wird, dass sie gleichzeitig zur Kapitalstilgung Beitrag leistet, so dass dieses

allmählich amortisiert wird, und dass dann die Rentenschuld erloschen sein soll. Eine derartige Grundstücksbelastung kann nicht als Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs angesehen werden; denn da der Gläubiger unbestrittenermassen einen Anspruch auf die gesamte jeweils fällige Rentenzahlung hat und von vornherein eingeräumt bekommt, so hätte er in diesem Falle zugleich einen Anspruch auf die in der Rente enthaltenen Amortisationsquoten, und es würde ihm von vornherein das Recht eingeräumt werden, durch seinen Anspruch auf eine derartige Rente eine, wenn auch nur allmähliche, Ablösung der Rentenschuld zu verlangen, und dies würde dem § 1201, Abs. 2 BGB. widersprechen (cf. Dernburg a. a. O. S. 726, Anm. 3, Biermann a. a. O. Anm. 1 zu § 1199) [1]).

Für Preussen hat das Kammergericht durch Beschluss vom 9. März 1900 in demselben Sinne entschieden, dass eine solche Grundstücksbelastung als Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht angesehen werden könne.

Damit ist aber nicht gesagt, dass eine Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs überhaupt nicht zeitlich begrenzt werden könne. Eine solche Bestimmung ist sehr wohl zulässig, und nur, wenn durch die Rente

1) Anderer Ansicht ist Kretzschmar a. a. O. S. 41. Er führt aus: Wenn die jedesmaligen Rentenzahlungen auch in der Weise bemessen seien, dass dadurch allmählich das Kapital mit getilgt werde, so erscheine das gerade als das Ziel, welches den Landwirten bei ihren Wünschen nach dieser reichsrechtlichen Form der Kreditrente vorgeschwebt habe, wenn auch die Rente jedesmal zugleich eine Kapital-Teilzahlung enthalte, so bleibe sie trotzdem immer noch Rente. Der Zuschlag lasse ihre Eigenschaft als Rente unberührt.

Der Widerspruch gegen § 1201 BGB. wird damit nicht beseitigt.

das Kapital amortisiert werden soll, ist eine Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht mehr vorhanden (cf. Entsch. Kammerger. XX, A. S. 212, Planck a. a. O. III. Anm. 2 zu § 1199).

## Juristische Eigentümlichkeiten der Rentenschuld.

### § 9.

Die sämtlichen Eigentümlichkeiten der Rentenschuld entspringen aus einer doppelten Quelle: einmal aus ihrer juristischen Natur als Grundschuld, dann aus ihrer Form als Rente. Das wesentliche Charakteristikum ist die Rentenform. Sie allein hebt das Institut nicht nur von der gewöhnlichen Grundschuld, sondern von allen kapitalistischen Belastungsarten ab und gibt ihm einen neuen und trotz aller Berührungspunkte selbständigen Charakter.

Enneccerus-Lehmann (S. 334 a. a. O.), Endemann (S. 350 a. a. O.), Grützmann (IV. Vortrag im Sächs. Arch. f. bürgerl. R. a. a. O.) und auch andere sind der Ansicht, dass die Besonderheit der Rentenschuld, die diese von der Grundschuld unterscheide, darin bestehe, dass dem Gläubiger das Recht nicht eingeräumt werden kann, das Kapital, die Ablösungssumme zu verlangen. Die Rentenschuld sei also eine Grundschuld, bei welcher der Gläubiger kein Recht auf das Kapital habe.

Brettner (Kohlers Archiv XIII., S. 308 ff.) macht dagegen folgende Ausführungen: Das Ungewöhnliche, Besondere der Rentenschuld sei darin zu suchen, dass für den Berechtigten, den Rentengläubiger, eine doppelte alternative Leistung eingetragen sei, eine regelmässig wiederkehrende Geldrente, und eine deren Forterhebung beseitigende Ablösungssumme, mit der

Wirkung, dass dem Schuldner das Wahlrecht zwischen beiden Leistungen ausschliesslich und notwendig zustehe. Das Eigentümliche der Rentenschuld liege nicht in dem Wegfall des Kündigungsrechtes des Gläubigers, da ein gleiches — ja selbst der Ausschluss der Kündigung für beide Teile — auch bei den anderen Kreditformen, der Grundschuld und der Hypothek vorkommen könne. Das Signifikante der Rentenschuld beruhe auf dem Wahlrecht des Eigentümers, in seiner Befugnis, die fortdauernde Leistung durch eine einmalige zu ersetzen.

Dem allen ist folgendes entgegenzuhalten: Das Charakteristikum der Rentenschuld liegt weder in dem Ausschluss des Kündigungsrechtes seitens des Gläubigers, noch in dem erwähnten doppelten Recht des Schuldners. Das Signifikante der Rentenschuld ist allein ihre Form als Rente, als Grundstücksbelastung derart, dass, unter Ausschluss einer Kapitalschuld, regelmässig wiederkehrende Geldzahlungen aus dem Grundstück zu entrichten sind. Rentenform und Ausschluss des Kündigungsrechtes seitens des Gläubigers sind einander entsprechende Begriffe. Der Schuldner kann die Vorteile einer rentenmässigen Grundstücksbelastung nur dann richtig geniessen, wenn dem Gläubiger die Macht fehlt, ihn durch Kündigung zur Zahlung der Ablösungssumme zu zwingen. Die Vorschrift des § 1201 BGB., welche bestimmt, dass dem Gläubiger das Recht, die Ablösung zu verlangen, nicht eingeräumt werden könne, kann ihrerseits nicht das Charakteristikum der Rentenschuld ausmachen, denn sie ist lediglich eine Folge des wirklichen Charakteristikums, der Rentenform. Ausserdem könnte nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch — abgesehen von der Vorschrift des Art. 117 EG. zum BGB. — eine ent-

sprechende Vereinbarung der Parteien auch bei der Hypothek und Grundschuld getroffen werden, und die Tatsache allein, dass die Unkündbarkeit seitens des Gläubigers bei der Rentenschuld eine zwingende Vorschrift ist, kann keineswegs einen charakteristischen Unterschied der Rentenschuld von Instituten begründen, bei denen die Festsetzung der gleichen Bestimmung nach Belieben der Parteien möglich sein könnte.

Auch in der doppelten Berechtigung des Eigentümers, entweder die fortlaufende Rente oder die Ablösungssumme zu zahlen, ist das Signifikante der Rentenschuld nicht zu finden. Auch diese Vorschrift ist eine blosse Folge der Rentenform.

Einerseits muss — wie oben erwähnt — wenn diese Belastungsart den gewünschten Zweck erfüllen soll, das Kündigungsrecht des Gläubigers ausgeschlossen werden, andererseits würde es aber wirtschaftlich im höchsten Masse schädlich sein, wenn man ein Grundstück mit ewigen Lasten beschweren wollte. Diese beiden Tatsachen bedingen, dass die Rechte auf seiten des Gläubigers und auf seiten des Schuldners ungleich verteilt werden. Deshalb darf der Schuldner nach Wahl entweder die Rente oder unter Umständen die Ablösungssumme zahlen, deshalb darf der Gläubiger regelmässig nur die Rente fordern. Die letzte Wurzel dieser Vorschriften ist wiederum nur die Rentenform.

Einzig diese Form ist das Signifikante der Rentenschuld. Aus ihr entspringen alle ihre Besonderheiten, welche sich bei der Hypothek und Grundschuld nicht finden. Die Rentenschuld ist tatsächlich nichts als eine Grundschuld in Rentenform statt in Kapitalform, ähnlich wie das Hamburgische Gesetz unter dem

Begriff „Hypothekenposten“ die Kapitalposten und die Rentenposten zusammenfasste[1]).

Zweifellos ist es richtig gewesen, die Rentenschuld als Grundschuld und damit als Grundstückspfandrecht zu konstruieren. Die Rentenschuld hat den Zweck, eine neue Form des Immobilarkredits zu begründen, welche zum Schutze der Landwirtschaft den Erträgnissen des Grund und Bodens angepasst ist und in ihrer Rentenform in erster Linie nicht das Grundstück selbst, sondern nur seine Früchte erfasst. Um den Zwecken des Realkredits zu dienen, dazu sind die Grundstückspfandrechte da. Endemann a. a. O. S. 532 äussert zwar folgende Meinung: Die Gleichstellung der Rentenschuld mit der Grundschuld betreffe nur die formale gesetzliche Unterordnung unter ein bestimmtes Normengebiet. Inhaltlich und ihrem Verkehrszwecke nach stehe die Rentenschuld durchaus im Gegensatz zu der kapitalisierten Verschuldungsform der Grundschuld. Die Rentenschuld wolle eine selbständige Kreditform schaffen, die der Erhaltung des verschuldeten Grundbesitzes dienen solle, und sie sei ihrem ganzen Wesen nach der Reallast nachgebildet. Dem ist entgegenzuhalten, dass für die Gegenwart eine Reallast doch ganz anderen Zwecken zu dienen bestimmt ist, als die Rentenschuld und als alle dinglichen Sicherungsrechte. Die Real-

1) Mittelstein a. a. O. S. 27, führt aus: „Grundschuld und Rentenschuld verhalten sich zueinander wie die Hamburburgischen Kapitalposten zu den Hamburgischen Rentenposten. Wie beide Belastungsarten in Hamburg Hypothekenposten sind und vom Gesetz unter diesem Namen zusammengefasst werden, so sind im Bürgerlichen Gesetzbuch Grundschuld und Rentenschuld beide Grundschulden, nur ist für die Rentenschuld der Name Grundschuld vermieden.“

last ist eine solche dingliche Grundstücksbelastung, welche lediglich auf ein wiederkehrendes Tun oder Geben des Eigentümers gerichtet ist, ähnlich wie die Servituten auf ein Dulden oder Unterlassen. Erst sekundär tritt bei der Reallast für den dinglichen Anspruch eine auch dingliche Sicherung hinzu. Deshalb kann auch die Reallast allerdings dem Immobilarkredit nutzbar gemacht werden, dann würde man aber das Institut für Zwecke ausnutzen, denen zu dienen es nicht in erster Linie bestimmt ist. Im Mittelalter hat die Reallast allerdings doch diesen Zweck erfüllt. Zu der Zeit als noch der Grundbesitz das einzige wirkliche Kapital war, hat die Reallast infolge der eigentümlichen Verknüpfung von dinglichem Recht am Grundstück, Leistung und Sicherung, sehr wesentlich dem Immobilarkredit gedient. In der Gegenwart, wo andere Werte als Kapital die herrschende Rolle spielen, wird der Immobilarkredit zweckentsprechend nicht mehr durch Bestellung einer Reallast, sondern durch Verpfändung des Grundstücks für eine bestimmte Geldsumme ausgenutzt. Den Zwecken des Immobilarkredits dienen heutzutage vornehmlich nur die Grundstückspfandrechte. Diese alle sind primär gerichtet auf dingliche Sicherung, erst sekundär kommt die grössere oder geringere Abhängigkeit von einer persönlichen Forderung, oder die gänzliche Loslösung von dieser, in Betracht und schafft den Unterschied zwischen Sicherungshypothek, Verkehrshypothek und Grundschuld. Die Rentenschuld verfolgt ganz ausgesprochen den Zweck, dem Realkredit zu dienen und ist gerade deshalb eingeführt worden. Es ist daher richtig gewesen, die Rentenschuld nicht als Reallast, sondern als Grundstückspfandrecht auszugestalten.

Rentenschuld und Reallast werden auch juristisch durchaus verschieden behandelt. So haftet bei der Rentenschuld der Eigentümer immer nur dinglich, bei der Reallast gemäss § 1108 BGB. im Zweifel auch persönlich. Die Rentenschuld kann nur zugunsten einer bestimmten physischen oder juristischen Person bestellt werden, die Reallast ist auch als subjektiv dingliches Recht, zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks, zulässig (§ 1105 Abs. 2 BGB.) Für die Rentenschuld kann reichsrechtlich ein Rentenschuldbrief erteilt werden, für die Reallast besteht eine entsprechende Bestimmung nicht. Die Rentenschuld muss auf Geld gehen, bei der Reallast können gemäss § 1105 Absatz 1 BGB. auch andere vertretbare Sachen, überhanpt wiederkehrende Leistungen irgendwelcher Art, aus dem Grundstück zu entrichten sein[1]).

Die Rentenschuld kann ausserdem auch für den Eigentümer bestellt werden, die Reallast nicht. Bei der Reallast brauchen im Gegensatz zur Rentenschuld die Termine für die Leistungen nicht regelmässig wiederkehrende zu sein[2]) (cf. §§ 1105, 1199 BGB.). Die Rentenschuld kann auch in eine Grundschuld

---

1) Dieser Unterschied kommt für Preussen nicht in Betracht, denn nach EG. zum BGB. Art. 115 bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche die Belastung von Grundstücken mit Reallasten untersagen und beschränken, unberührt, und nach dem preussischen Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 30, bezw. dem Gesetz vom 2. März 1850 können nur feste Geldrenten als Reallasten auferlegt werden, nur ausnahmsweise sind bei Rentengütern feste Abgaben in Körnern zugelassen. (Cf. Turnau-Foerster a. a. O. S. 608, 484, Planck a. a. O. III. S. 646.)

2) Dagegen bestimmt das Bürgerliche Gesetzbuch nicht, dass bei der Rentenschuld die Rente stets in gleicher Höhe entrichtet werden müsse.

oder Hypothek umgewandelt werden, bei der Reallast ist jede Umwandelung ausgeschlossen. Die Ablösung ist bei der Rentenschuld reichsrechtlich geregelt, bei der Reallast regelt sich die Ablösung nach den Landesgesetzen, auch ist die Eintragung einer Ablösungssumme bei der Reallast nicht erforderlich. Bei der Rentenschuld hat die Zahlung der Ablösungssumme kraft Gesetzes den Übergang der Rentenschuld auf den Eigentümer zur Folge, bei der Reallast erwirbt der Eigentümer durch die Ablösung nur einen Anspruch auf Löschung. Ein formeller Unterschied zwischen beiden Instituten besteht ferner darin, dass die Reallast in der II. Abteilung, die Rentenschuld in der III. Abteilung des Grundbuches eingetragen wird (cf. Planck a. a. O., III S. 646, Biermann a. a. O., S. 427, Turnau-Foerster a. a. O., S. 884/85, Kretzschmar a. a. O., S. 429 ff., Staudinger a. a. O., S. 538).

Von der Revenüenhypothek unterscheidet sich die Rentenschuld hauptsächlich dadurch, dass der Rentenschuldgläubiger sich wegen Rente und Ablösungssumme an die Substanz des Grundstücks halten und die Zwangsversteigerung desselben betreiben kann, während bei der Revenüenhypothek einzig und allein die Nutzungen des Grundstücks für das Kapital wie für die Zinsen haftet, und der Gläubiger zu seiner Befriedigung also nur die Zwangsverwaltung betreiben darf (cf. Turnau-Foerster a. a. O. S. 885, Staudinger a. a. O. S. 538).

Ob es freilich richtig war, die Rentenschuld unter den Grundstückspfandrechten nur als Grundschuld auszugestalten, mag dahin gestellt bleiben. Logisch hätte zweifellos auch ihrer Ausgestaltung als Rentenhypothek nichts im Wege gestanden. Hachenburg (Beiträge a. a. O. S. 50, Vorträge a. a. O. S. 577) betont

mit Recht, in der Rentenschuld liege eine neue und selbständige Art des Realkredits vor, welche auch konsequent der gleichen Ausdehnung fähig sein müsse wie die kapitalistische Belastungsart, es bestehe kein innerer Grund dafür, sie auf die eine Möglichkeit der Beziehung zur Forderung, auf die völlige Indifferenzierung derselben zu beschränken und ihr hierdurch ein Hemmnis in der Entwickelung zu bereiten. Wenn einmal die Rente zur Konkurrenz zugelassen werde, müsse dies auch ganz geschehen. Wie auch Hachenburg annimmt, ist der Grund für die einseitige Ausgestaltung der Rentenschuld darin zu suchen, dass sie ein künstlich geschaffenes Institut ist, ein Versuch, kein Institut, das sich aus dem lebendigen Leben heraus entwickelt hat. Weil es sich nur um einen Versuch handelte, beschränkte man das neue Institut auf eine Form, durch deren Gewähren man dem Bedürfnis nach dieser Form der Grundstücksbelastung zu genügen hoffte. Namentlich bei grossen Gütern wird vielleicht der häufigste Fall der der abstrakten Rentenschuld sein, denn bei ihnen wird auf das Vorhandensein einer persönlichen Haftung wenig Wert gelegt, und es ist dem Erwerber einerlei, ob daneben noch eine persönliche Forderung besteht oder nicht.

## § 10.

## Ergebnis.

Wie bereits erwähnt, wurde die Rentenschuld hauptsächlich deswegen in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen, weil in Kreisen der Landwirtschaft der Wunsch nach Einführung der rentenmässigen Grundstücksbelastung laut geworden war. Hauptsächlich die Landwirtschaft erwartete also Vorteile von dieser Art der Belastung. Dabei muss uns auf-

fallen, dass ein ähnliches Institut vor Schaffung der Rentenschuld nur an einigen wenigen Orten bestanden hatte, und sich da — namentlich gilt dies vom Münchener Ewiggeld — hauptsächlich bei städtischen Grundstücken und den hochwertigen Häusern der Städte bewährt hatte. Aus diesem Grunde könnte man sich darüber wundern, dass das Institut so allgemein eingeführt wurde, und dass dies ausserdem geschah mit Rücksicht auf die Interessen der Landwirtschaft.

Hinsichtlich der bereits bei Einführung des Bürgerlichen Gesetzbuches bestehenden ähnlichen Belastungen bestimmt das Einführungsgesetz Art. 184, dass diese ihrem bisherigen Inhalt nach bestehen bleiben. Eine Umwandlung in eine Rentenschuld des Bürgerlichen Gesetzbuches kraft Gesetzes tritt nicht ein. Die Umwandlung kann aber durch die Landesgesetzgebung auf Grund des Art. 218 E.G. angeordnet werden. Für das Münchener Ewiggeld ist dies geschehen. Aufrecht erhalten sind aber die landesgesetzlichen Vorschriften über Rentengüter in Preussen. (Cf. Biermann, a. a. O. S. 427.)

Wie oben mehrfach betont, ist das einzige charakteristische Merkmal der Rentenschuld, welches sie als selbständige Belastungsart von den kapitalistischen Belastungsarten abhebt, allein die Rentenform.

Die Rentenform bedingt namentlich den Ausschluss des Kündigungsrechtes seitens des Gläubigers. In diesem Umstand wurden bereits in den Beratungen der Kommission bedeutende wirtschaftliche Bedenken gefunden, weil die Rentenschuld nicht leicht Eingang in den Verkehr finden könne, wenn selbst bei andauernder Versäumnis des Schuldners die Ablösung der Rente seitens des Gläubigers nicht ausbedungen

werden dürfe; dieses Risiko aber, welches der Gläubiger trage, würde nur zum Schaden des Eigentümers durch Vereinbarung eines höheren Zinses ausgeglichen werden. (Cf. Obernèck, a. a. O. S. 744.) Die hohen Zinsen sind aber der einzige Nachteil, welchen der Eigentümer eventuell riskieren muss, im übrigen bietet ihm die Rentenschuld die grössten Vorteile; vor allem den, dass sein Grundstück nicht verschuldet wird. Zahlbar aus dem Grundstück ist an sich nur die Rente, nicht die Ablösungssumme. Diese ist nur in solutione, nicht in obligatione. Zahlt der Schuldner nicht, so kann nur wegen der fälligen Rentenleistung die Zwangsvollstreckung in das Grundstück betrieben werden, und die wirtschaftliche Existenz des Anwesens wird dadurch nur in verschwindend geringem Masse gefährdet. Ist der Gläubiger wegen des fälligen Rentenanspruchs befriedigt, so ist der Eigentümer wieder so frei wie vorher; selbst bei wiederholter Säumnis kann die Zahlung der Ablösungssumme vom Gläubiger nicht gefordert werden. Der Schuldner dagegen kann kündigen, wann es ihm beliebt. Namentlich ist hier der Fall hervorzuheben, dass er bei Fallen des Zinsfusses Geld unter günstigeren Bedingungen bekommen kann. Durch Kündigung kann er dann sein Grundstück von der alten Schuld befreien und eine neue, sich vorteilhafter verzinsende, dafür aufnehmen. (Cf. Dernburg, a. a. O. S. 727, Oberneck, a. a. O. S. 744.)

Der Eigentümer ist also bei dieser Belastung auf das denkbar günstigste gestellt. Anders der Gläubiger. Hat dieser einmal sein Geld weggegeben, so ist es auf dem Grundstück festgelegt, so lange es dem Schuldner beliebt. Wenn nicht der Schuldner kündigt, und wenn er nicht das Grundstück in einer die Sicherheit der Rente gefährdenden Weise verschlechtert, ist ihm

vom Gesetz jede Möglichkeit abgeschnitten, sein Kapital wieder herausfordern zu können. Namentlich kann er bei Steigen des Zinsfusses sein Geld nicht aus dem Grundstück ziehen, um es anderswo besser auszutun. Allen diesen Nachteilen kann er durch nichts begegnen, als durch Festsetzung einer im Verhältnis zur Ablösungssumme möglichst hohen Rente, die schon an sich den gewöhnlichen Zinsfuss möglichst hoch übersteigt, um wenigstens einigermassen ein Äquivalent für sein Risiko zu haben. Trotzdem ist für den Schuldner die rentenmässige Grundstücksbelastung in dieser Form eine ideale, so dass sich der Wunsch der Landwirte verstehen lässt, die Realrente als die gesetzlich allein zugelassene Form der Schuldenbelastung für landwirtschaftliche Grundstücke einzuführen. Anders dagegen für den Gläubiger. Für diesen ist eine solche Belastung zu starr und zu riskant. Ein Privatmann wird sich auch kaum bereit finden, sein Geld unter für ihn so ungünstigen Bedingungen festzulegen. Die Interessenten verhehlten sich dies auch nicht, hegten aber die Hoffnung, dass sich in Bälde öffentliche oder Privatanstalten — Darlehenskassenvereine — bilden würden, welche die Beleihung von Grundstücken mit Renten vermitteln oder selbst betreiben würden. (Cf. Enneccerus-Lehmann a. a. O. S. 355, Staudinger a. a. O. S. 538, Endemann a. a. O. 532.)

Es ist indessen nicht einzusehen, warum solche Institute ihr Geld unter ungünstigen Bedingungen für Rentenschulden hergeben sollten, wenn sie es in einer ihnen sehr genehmen Form für Hypotheken und Grundschulden abgeben können. Es müsste denn sein, dass sie auf ein Fallen des Zinsfusses spekulierten, indem sie das Kündigungsrecht des Schuldners auf möglichst lange Zeit ausschlössen. Höchstens könnte der Fall

eintreten, dass einmal der Staat selbst zur Erreichung bestimmter Ziele gewissen Instituten eine solche Rolle zuerteilte, wie es ähnlich Preussen zu Zwecken der inneren Kolonisation bei der Rentengutsgesetzgebung mit den Rentenbanken getan hat.

Dem allen ist zu entnehmen, dass das Institut wohl keine allgemeine Verbreitung finden wird.

Als noch die Naturalwirtschaft herrschte, und das Grundstück das Vermögen, das Kapital war, handelte es sich dem Geldkapitalisten nur darum, sich durch sein Geldkapital Erträgnisse zu erwerben, welche ihm für die damaligen wirtschaftlichen Verhältnisse das Geld an sich nicht brachte. Die ausschlaggebende Frage war die, unter welchen Bedingungen der Grundstückseigentümer Geld auf sein Grundstück aufnehmen wollte.

Mit dem Überhandnehmen der Geldwirtschaft und des römischen Rechtes ist das Rentengeschäft verschwunden. Es war nur ein Übergangsinstitut. In der Gegenwart ist der Übergang von der Natural- zur Geldwirtschaft als vollendet anzusehen. Das Kapital hat sich nunmehr zur höchsten Macht ausgebildet. Jetzt ist die Hauptfrage nicht mehr die, unter welchen Bedingungen der Schuldner Kapital auf sein Grundstück nehmen will, sondern die, unter welchen Bedingungen der Kapitalist es hergibt. Festlegung des Geldes in eine Rente kann aber in der Gegenwart für den Geldgeber durchaus nichts Verlockendes bieten. Eine Grundstücksbelastung in Rentenform ist jetzt nicht mehr zeitgemäss. Unsere Verhältnisse sind zu beweglich geworden und einer Festnagelung von Kapitalien viel zu abhold. Jetzt, wo sogar das Geld aus sich selbst Erträgnisse bringt, wo alle Werte nach Kapital und nach ihrem Ver-

hältnis zum Kapital bemessen werden, ist ein reiner Renten-, ein Ertragswert, ohne Berücksichtigung des Kapitals, für unsere Begriffe ohne Künstelung nur schwer denkbar.

Unter solchen Umständen erscheint uns die mit der Rentenschuld geschehene Neubelebung der rentenmässigen Grundstücksbelastung als ein zwar überflüssiges aber unschädliches Zugeständnis gegenüber dem Rufe der Agrarier: „Wir wollen ausschliesslich Rentenbelastung.“ (Cf. Brettner in Kohlers Archiv, XIII, S. 309.)

## Schluss.

Die vorstehende Betrachtung der juristischen Schicksale des privatrechtlichen Rentengeschäftes zeigt uns, dass für das Sachenrecht die wirtschaftlichen Bedürfnisse eines Volkes von ausschlaggebender Bedeutung sind. Aus den innersten deutschen wirtschaftlichen Verhältnissen ist im Mittelalter das Rentengeschäft entstanden, und nach Jahrhunderten zieht in die modernen Gesetzgebungen als Grundstücksbelastung eine Geldrente, in unser deutsches Bürgerliches Gesetzbuch eine Rentenschuld ein, weil aus wirtschaftlichen Gründen ihre Einführung empfehlenswert erschien. Wenn auch die Rentenschuld für unsere modernen Verhältnisse weitaus niemals die Bedeutung haben wird, wie einst der Rentenkauf, so empfinden wir ihre Aufnahme doch als einen Sieg deutscher wirtschaftlicher Anschauungen.

Aber nicht nur einen Sieg deutscher wirtschaftlicher, sondern auch deutscher rechtlicher Anschau-

ungen begrüssen wir in der Rentenschuld. Wir sehen in ihr ein Gebilde des deutschen Rechtes, welches sich trotz allen Anstürmens des römischen Rechtes siegreich neben diesem durchgerungen hat. Allerdings ist das römische Recht von ganz wesentlichem Einfluss auf unser deutsches Rechtsgebilde gewesen, aber nur soweit seine Eingliederung in ein passendes juristisches System und eine scharfe Bildung der Begriffe in Betracht kommt. Zu einem wahren Rechtssysteme hat es ja unser deutsches Recht niemals gebracht. In dieser Beziehung müssen deshalb auch wir — wie alle modernen Völker — auf dem römischen Rechte fussen, als dem Lehrmeister jeden juristischen Denkens.

# Literatur.


Aal, Das Preussische Rentengut, seine Vorgeschichte und seine Gestaltung in Gesetzgebung und Praxis. Stuttgart 1901.

Albrecht, Die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechtes. Königsberg 1828.

Allgemeine österreichische Gerichtszeitung. 53. Jahrg. Nr. 13.

Archiv für Bürgerliches Recht, XIII. Band. Kohler, Ring, Oertmann. Berlin 1897.

Archiv für die zivilistische Praxis, Band 76 und 81. Freiburg 1890—1893.

Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten. Basel 1861.

Auer, Das Stadtrecht von München. München 1840.

Beseler, System des gemeinen deutschen Privatrechts, 2. Bd., 4. Aufl, Berlin 1885.

Biermann, Das Sachenrecht, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, II. Aufl. Berlin 1903.

Bluntschli, Deutsches Privatrecht, herausgeg. von Dahn, III. Aufl. München 1864.

Cosack, Lehrbuch des deutschen Bürgerlichen Rechts, Bd. II, Sachenrecht, 4. Aufl. Jena 1904.

Dernburg, Das Bürgerliche Recht des Deutschen Reichs und Preussens, Band III, 2. Aufl. Halle 1904.

Donandt, Versuch einer Geschichte des Bremischen Stadtrechtes, II. Band. Bremen 1830.

Duhn, Deutschrechtliche Arbeiten. Lübeck 1877.

Duncker, Die Lehre von den Reallasten. Marburg 1837.

Endemann, Einführung in das Studium des Bürgerlichen Gesetzbuches, II. Band, 7. Aufl. Berlin 1900.

Enneccerus und Lehmann, Das Bürgerliche Recht, II. Bd., 2. Aufl. Marburg 1901.

Entscheidungen des Kammergerichts in Sachen der freiwilligen Gerichtsbarkeit, XX. Band.

Fuchs, Das Wesen der Dinglichkeit. Berlin 1889.

Gengler, Das deutsche Privatrecht, 4. Aufl. 1891.

Gerber, System des deutschen Privatrechts, 18. Aufl. Jena 1895.

Gerber, von, Gesammelte juristische Abhandlungen, 2. Ausg. Jena 1878.

Gierke, Der Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs und das deutsche Recht. Leipzig 1889.

Göschen, Die Goslarischen Statuten. Berlin 1840.

Grützmann, Sicherungen von Forderungen durch Grundstücke, (Vortrag) im Sächs. Archiv f. bürgl. Recht, Bd. 81, S. 257ff. Leipzig 1898.

Hachenburg, Das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich (Vorträge), 2. Aufl. Mannheim 1900.

Hachenburg, Beiträge zum Hypotheken- und Grundschuldrecht. Mannheim 1895.

Hagens, Erwerb von Grundeigentum gegen Rente, erörtert vom Rechtsstandpunkte. Berlin 1886.

Haidlen, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz, II. Band. Stuttgart 1896.

Handwörterbuch der Staatswissenschaften, VI. Band, 2. Aufl. Jena 1901.

Heusler, Institutionen des deutschen Privatrechts, I. u. II. Bd. Leipzig 1885—1886.

Heusler, Die Gewere. Weimar 1872.

Holtzendorf, Rechtslexikon, III. Band, 3. Aufl. Leipzig 1881.

Jahrbuch des gemeinen deutschen Rechts, Band IV. Leipzig 1860.

Jakubezky, Bemerkungen zu dem Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. München 1892.

Johl, Die Rentenschuld nach dem deutschen Bürgerlichen Gesetzbuch. Greifswald 1902.

Kohler, Pfandrechtliche Forschungen. Jena 1882.

Kraut, Grundriss zu den Vorlesungen über das deutsche Privatrecht, 6. Aufl. Berlin 1886

Kretzschmar, Einführungen in das Grundbuchrecht. Leipzig 1902.

Kuhlenbeck, Das Bürgerliche Gesetzbuch, II. Band, 2. Aufl. Berlin 1903.

Landsberg, Das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin 1904.

Martineit, Das preussische Rentengutsgesetz vom 7. Juli 1891 als Mittel zur Besserung der landwirtschaftlichen Besitz- und Arbeiterverhältnisse. Berlin 1893.

Matthiass, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, II. Bd., 4. Aufl. Berlin 1900.

Meibom, Deutsches Pfandrecht. Marburg 1867.

Mittelstein, Das Hypothekenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Hamburg 1898.

Mittermaier, Grundsätze des gemeinen deutschen Privatrechts, II. Band, 7. Aufl. Regensburg 1847.

Mugdan, Die gesammelten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch für das deutsche Reich, Band III, Berlin 1899.

Neumann, Geschichte des Wuchers in Deutschland. Halle 1865.

Niedner, Das Einführungsgesetz vom 18. Aug. 1896, 2. Aufl. 1901.

Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht und die preussischen Ausführungs- und Ergänzungs-Bestimmungen, Aufl. II. Berlin 1900.

Ostermeyer, Handbuch des Sachenrechts mit Erläuterungen. Königsberg 1899.

Oven, von, Der Rentenkauf, sein Wesen und seine Bedeutung für den Grundbesitz. Berlin 1861.

Planck, Bürgerliches Gesetzbuch nebst Einführungsgesetz, III. und IV. Band, 1., 2. und 3. Aufl. Berlin 1901—1902 und 1905.

Schmoller, Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung u. Volkswirtschaft, 3. Heft, 15. Jahrg. Leipzig 1891.

Schröder, Lehrbuch der deutschen Rechtsgeschichte, 4. Aufl. Leipzig 1902.

Schwind, von, Wesen und Inhalt des Pfandrechts. Jena 1899.

Staudinger, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch und dem Einführungsgesetz, Band III. München 1898.

Stier-Somlo, Zur Geschichte und rechtlichen Natur der Rentengüter. Göttingen 1896.

Stobbe-Lehmann, Handbuch des deutschen Privatrechts, Band II, 3. Aufl. Berlin 1897.

Turnau-Förster, Das Liegenschaftsrecht nach den deutschen Reichsgesetzen und den preussischen Ausführungsbestimmungen, I. Band, 2. Aufl. Paderborn 1902.

Verwaltungsarchiv, Band IV. (Schulzenstein und Keil.) Berlin 1896.

Wächter, Geschichte, Quellen und Literatur des Württembergischen Privatrechts. Stuttg. 1839.

Waldhecker, Die Preussischen Rentengesetze nach Theorie und Praxis. Berlin 1894.

Zeitschrift für deutsches Recht und deutsche Rechtswissenschaft, Band XI, XII, XIX. Tübingen 1847, 1848, 1849.